Information

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises **Service Développement des filières et de l'emploi** **Sous-direction Filières forêt-bois, cheval et bioéconomie** **Bureau Réglementation et Opérateurs Forestiers** **3, rue Barbet de Jouy** **75349 PARIS 07 SP** **0149554955** **N° NOR AGRT1512498C**	**Instruction technique** **DGPE/SDFCB/2015-489** **03/06/2015**

Date de mise en application : 27/05/2015
Diffusion : Tout public

Date limite de mise en œuvre : 27/05/2015
Cette instruction n'abroge aucune instruction.
Cette instruction ne modifie aucune instruction.
Nombre d'annexes : 1

Objet : Droit de préférence et droit de préemption en cas de vente de parcelles forestières de moins de 4 hectares. Modalités de mise en oeuvre des articles L331-19 à L331-24 du code forestier.

Destinataires d'exécution
DRAAF DAAF DDT(M) DD(CS)PP

Résumé : La présente instruction a pour objet de préciser les modalités d'application dans les départements des dispositions modifiées et des dispositions nouvelles du code forestier relatives aux droits de préférence et droits de préemtion en cas de vente de parcelles forestières de moins de 4 hectares (article 69 de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt).

Textes de référence : Articles L331-19 à L 331-24 du Code forestier

I - Les droits de préférence dans le Code forestier modifié

A- Le droit de préférence des propriétaires de terrains boisés (articles L331-19 à 21)

Les dispositions du Code forestier relatives au droit de préférence ont été adaptées par la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Pour mémoire, la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 avait déjà instauré un droit de préférence au profit des propriétaires des parcelles boisées contiguës, en cas de vente d'une parcelle boisée, classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou en cas de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à celle-ci. Ultérieurement, ce droit de préférence avait été codifié dans les articles L331-19 à L331-21 du Code forestier.

Des modifications ont été apportées par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt au dispositif connu, à savoir :

1° Les modalités de notification des projets de vente des parcelles forestières de moins de 4 ha.

La possibilité laissée au vendeur de rendre public le prix et les conditions de la cession projetée par simple voie d'affichage en mairie et publication d'un avis dans un journal d'annonces légales est maintenant limitée au cas où le nombre de propriétaires de parcelles boisées contiguës est égal ou supérieur à 10 (art L331-19 du CF).
En revanche, lorsqu'il se trouve moins d'une dizaine de propriétaires de parcelles boisées contiguës, le vendeur est tenu de leur notifier individuellement le prix et les conditions de la cession projetée, soit par une lettre avec accusé de réception, à l'adresse enregistrée au cadastre, soit par remise contre récépissé.

2° La liste des cas dans lesquels le droit de préférence ne s'applique pas passe de huit à neuf et le 8ème cas est modifié.

- le point 8 concerne désormais les propriétés incluant des parcelles classées au cadastre en nature de bois et d'autres types de parcelles, bâties ou non,
- le point 9 concerne les ventes à des exploitants de carrières ou des terrains à usage de carrières.

Conformément à l'article L331-21 du Code forestier modifié, ce droit de préférence ne s'applique pas dans les neuf cas suivants, à savoir lorsque le projet de vente est prévu :

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 (« Aménagement foncier rural »);
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 co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L331-19 ;
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.

3° Le délai au terme duquel le droit de préférence n'est plus opposable en l'absence de réalisation de la vente passe de deux à quatre mois (art L331-19). Par ailleurs, il est désormais précisé que l'absence de réalisation de la vente doit résulter d'une défaillance de l'acheteur.

B- Création d'un droit de préférence au profit de la commune sur laquelle se situe la propriété boisée en vente (article L331-24)

L'article 69 de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a créé une nouvelle section au sein du code forestier (« Prérogatives des communes et de l'État ») qui consacre à l'article L331-24 un droit de préférence en faveur de la commune en cas de vente de parcelles forestières de moins de 4 ha, ou en cas de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à celles-ci, dès lors que les parcelles en cause sont situées sur son territoire, sans condition de proximité.

Le vendeur notifie par lettre recommandée avec accusé de réception le prix et les conditions projetées pour la vente au maire. Ce dernier dispose de 2 mois, à compter de la réception de la déclaration de préférence, pour exercer ou non sa préférence. Au-delà de ce délai, son droit de préférence n'est plus opposable au vendeur.

En cas de pluralité de titulaires de droits de préférence candidats à l'achat, le vendeur choisit librement son acquéreur.

Par renvoi à l'article L331-21 du Code forestier, **ce droit de préférence ne s'applique pas dans les neuf cas listés ci-dessus.**

Toute vente opérée en violation du droit de préférence est nulle (l'action en nullité est prescrite dans le délai de 5 ans).

Dans un délai de 5 ans à compter de leur incorporation au domaine communal, **les biens acquis sont soumis au régime forestier** (cf. l'article L211-1 du CF).

II - Les droits de préemption dans le Code forestier modifié

A- Création d'un droit de préemption au profit de la commune en cas de contiguïté avec la parcelle boisée à vendre (article L331-22)

La commune qui possède une parcelle boisée, soumise à un document d'aménagement (visé à l'article L122-3, 1°, a) du Code forestier) contiguë à une parcelle boisée mise en vente, bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente :

- d'une parcelle de moins de 4 hectares, classée au cadastre en nature de bois et forêts,

- ou d'une parcelle, quelle que soit sa superficie, dont le vendeur est une personne publique, lorsque ces bois sont soumis au régime forestier en application de l'article L211-1, I, 2° du Code forestier.

Le vendeur notifie au maire le prix et les conditions prévues pour la vente par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le maire bénéficie d'un délai de 2 mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce la préemption aux prix et conditions indiqués. Dans ce cas, le droit de préférence des voisins de l'article L331-19 n'est pas applicable.

B- Création d'un droit de préemption au profit de l'État si la forêt domaniale jouxte la parcelle boisée à vendre (article L331-23)

L'État bénéficie d'un nouveau droit de préemption en cas de vente d'une propriété classée en nature de bois de moins de 4 hectares lorsqu'une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente (art. L331-23 du code forestier, créé par la loi n° 2014-1170 du 13 oct. 2014, art. 69).

L'officier public en charge de la vente informe le représentant de l'État dans le département (préfet ou directeur départemental des territoires, service en charge de la forêt). En cas de silence pendant 3 mois, l'État est réputé renoncer à son droit.

Ce droit de préemption de l'État prime sur celui de la commune prévu par l'article L331-22 (commune possédant une parcelle boisée contiguë et sur le même territoire) et sur le droit de préférence reconnu au propriétaire privé voisin (article L331-19).

III- La procédure relative aux préemptions par l'État (article L331-23)

L'État peut exercer son droit de préemption dans les trois mois de la réception par le préfet de la notification du projet de vente par l'officier public chargé de la vente. Toutefois, la faculté de préemption n'entraîne pas de décision systématique dans ce sens, car il convient de veiller à une utilisation optimale du budget de l'État et à la rationalisation des contraintes de gestion et d'exploitation de l'Office national des forêts (ONF).

Cette faculté offerte à l'État sera exercée sous la responsabilité du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, s'agissant d'opérations d'acquisition à titre onéreux, imputables sur son budget (compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État », dit « CAS Immobilier »).

Seule une décision positive émanant de la Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises (DGPE) autorise le préfet à mettre en œuvre le droit de préemption.

A titre indicatif, voici quelques motifs qui orienteront les décisions de mes services, en dehors de celui de la disponibilité de crédits affectés à ces opérations.

Une décision positive pourra trouver sa justification dans l'hypothèse où la préemption de la forêt permettrait le désenclavement de la forêt domaniale ou faciliterait les conditions d'accès à celle-ci, ou encore dans l'hypothèse où les perspectives de gestion sylvicole de la forêt apparaîtraient particulièrement intéressantes.

Au contraire, d'autres constats conduiront certainement à exclure la préemption :

- la superficie trop minime du bien, soit en lui-même (moins d'un hectare, ce qui rendrait, en première approche, la préemption plus coûteuse en crédit et en charge administrative qu'intéressante), soit en comparaison de la forêt domaniale (écart très

grand de surface entre les deux, sans que le bien susceptible de préemption offre un intérêt majeur sur le plan économique, social ni environnemental),

- le prix excessif, à moins de caractéristiques exceptionnelles de la forêt ou d'un intérêt majeur, par exemple en termes de lutte contre l'incendie, de protection contre l'érosion des dunes ou de restauration des terrains en montagne.

- l'intérêt manifeste d'un acquéreur, que ce soit une collectivité publique ou une personne privée, pour l'acquisition, notamment lorsque son projet vise à regrouper des parcelles forestières ou qu'il a déjà des forêts et une expérience de gestion forestière, démontrant par la même une volonté de mettre en valeur la forêt.

Dans l'objectif d'une prise de décision éclairée, il conviendra que vous consultiez, au plus tôt dans la procédure, l'ONF, pour qu'il fournisse, après une vérification préalable de l'applicabilité du droit de préemption (surface de moins de 4 ha et contiguïté avec une forêt domaniale), toutes les informations utiles : caractéristiques techniques et financières, coûts de gestion estimés de la forêt, conditions de gestion de la forêt domaniale contiguë, intérêt éventuel de tiers, publics ou privés, à acquérir la forêt si l'État ne préempte pas, etc.

Le schéma ci-après récapitule la procédure recommandée.

1) **Le préfet** **(ou la DDT)** (*)	Le préfet saisit la direction territoriale (DT) et l'agence locale de l'ONF, et demande à la direction territoriale si elle a un avis favorable à la préemption	Copie pour information : au MAAF (ce sont des crédits du MAAF qui seraient engagés en cas de préemption)
2 a) **en cas d'avis défavorable**	En cas d'avis défavorable, ou si le bien ne jouxte pas une forêt domaniale, la procédure est classée	
2 b) **en cas d'avis favorable,** **la DT de l'ONF**	La direction territoriale de l'ONF adresse son avis, avec note technique, à la DG de l'ONF	Copie pour information : au préfet
3) **Le DG de l'ONF**	Le DG de l'ONF se prononce auprès du MAAF	Copie pour information : à la DDT/ préfet
4) **le MAAF** **(DGPE, avec l'accord du SG)**	Le MAAF, s'il souhaite préempter le bien en vente, en informe le préfet (et la DDT) en le chargeant de notifier cette décision de préemption au notaire	Copie pour information : au DG de l'ONF
5) **le préfet** **(ou la DDT)**	Dans le cas où le MAAF a pris la décision de préempter, le préfet le notifie au notaire, dans le délai maximum de trois mois à compter de la saisine	Copie pour information : au MAAF, au DG de l'ONF

(*) L'étape 1 commence le jour de la réception de la notification de l'officier public chargé de la vente. Dans l'objectif de permettre le cas échéant à l'État d'exercer son droit de préemption, dans les trois mois de la réception de la notification, il peut être recommandé de viser la réalisation des étapes ci-dessus

dans les délais suivants :
- étape 1) dans les 10 jours, la DT (direction territoriale) et l'agence locale de l'ONF devraient être saisis,
- étape 2) dans les 20 jours suivants, la DG de l'ONF devrait recevoir l'avis de la DT,
- étape 3) dans les 10 jours suivants, le MAAF devrait recevoir l'avis de la DG de l'ONF,
- étape 4) dans les 20 jours suivants, le MAAF, quand il décide la préemption, devrait en informer le préfet,
- étape 5) dans les 30 jours suivants, le préfet notifierait la décision de préemption à l'officier public chargé de la vente.

Je vous laisse le soin de me signaler toutes difficultés éventuellement rencontrées dans la mise en œuvre de ces dispositions.

La Directrice générale de la performance
économique et environnementale des entreprises

Catherine GESLAIN LANEELLE

Annexe : articles L331-19 à L331-24 du Code forestier modifié par la LAAF

Droits de préférence et droits de préemption (forêts)

Code forestier (nouveau) Partie législative
LIVRE III : BOIS ET FORÊTS DES PARTICULIERS
TITRE III : REGROUPEMENT DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION FORESTIÈRE
Chapitre Ier : Regroupement de la propriété

Section 5 : Droit de préférence des propriétaires de terrains boisés

Article L331-19

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

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 dans les conditions définies au présent article. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.

Le vendeur est tenu de notifier aux propriétaires des parcelles boisées contiguës mentionnées au premier alinéa le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'adresse enregistrée au cadastre ou par remise contre récépissé. Lorsque le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix, le vendeur peut rendre publics le prix et les conditions de la cession projetée par voie d'affichage en mairie durant un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'affichage en mairie ou à compter de la notification 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.

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

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 quatre mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit dans les conditions mentionnées au troisième alinéa.

Ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption, et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de personnes morales chargées d'une mission de service public par le code rural et de la pêche maritime ou par le code de l'urbanisme.

Article L331-20

Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)

Est nulle toute vente opérée en violation de l'article L. 331-19. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui la notification mentionnée au deuxième alinéa de cet article devait être adressée ou par leurs ayants droit.

Article L331-21

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 ne s'applique pas lorsque la vente doit intervenir :

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 co-indivisaire 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.

Section 6 : Prérogatives des communes et de l'Etat

section créée par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

Article L331-22

LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3 bénéficie d'un droit de préemption.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 n'est pas applicable.

Article L331-23

LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, l'Etat bénéficie d'un droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente. L'officier public chargé de la vente informe le représentant de l'Etat dans le département. En cas de silence pendant trois mois, l'Etat est réputé renoncer à son droit. L'exercice de son droit de préemption par l'Etat prive d'effet les droits de préférence et de préemption définis aux articles L. 331-19 à L. 331-22.

Article L331-24

LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence. La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préférence de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires de parcelles contiguës à la propriété exercent concurremment à la commune le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19, le vendeur choisit librement à qui céder son bien.

Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'article L. 331-21.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit.

Est nulle toute vente opérée en violation du droit de préférence de la commune. L'action en nullité se prescrit par cinq ans.

Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de leur incorporation au domaine communal.