

## Dispositif de lutte contre les Incendies en Forêts

La loi n°2023-580 du 10 juillet 2023 a créé, en son article 37, un nouveau droit de préemption sur les propriétés forestières. Focus sur ce nouvel outil, bien qu'en l'absence à ce jour de décret d'application, de doctrine ou de jurisprudence, nous pourrions uniquement établir une analyse textuelle.

### *Article L131-6-1 Code forestier :*

*« En cas de vente d'une propriété classée en nature de bois et forêt au cadastre qui n'est pas dotée d'un document de gestion prévu au 2° de l'article L. 122-3 et qui est située dans un massif forestier inclus dans le périmètre d'un plan mentionné au premier alinéa du I de l'article L. 133-2, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préemption. La propriété acquise relève du régime forestier défini au titre Ier du livre II.*

*Ce droit de préemption ne peut primer le droit de préemption prévu à l'article L. 331-23, mais prime le droit de préemption prévu à l'article L. 331-22 ainsi que les droits de préférence prévus aux articles L. 331-19 et L. 331-24. »*

### **CHAMP D'APPLICATION :**

---

### **PROPRIÉTÉ EN NATURE DE BOIS AU CADASTRE**

---



L'article vise **les propriétés classées en nature de bois et forêts** au cadastre. Il convient donc de se référer à la matrice cadastrale, qui concerne donc, à l'instar d'autres droits de préférences ou de préemptions forestiers, les parcelles classées en B (B, BT, BR.....).

Le législateur ayant, à l'instar du droit de préférence des voisins, indiqué expressément la notion de Bois et Forêts en visant le cadastre, on peut en déduire que le champ d'application du droit de préemption devrait ainsi suivre l'exclusion des mêmes exceptions que le droit des voisins relatifs à la nature des parcelles, notamment :

*"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".*

“

***Il est à noter qu'au contraire des autres droits de préemption forestiers, aucun critère de surface n'est ici retenu.***

## PROPRIÉTÉ NON DOTÉE D'UN DOCUMENT DE GESTION

---

L'article vise ici **toute propriété qui n'est pas soumise aux documents de gestion suivants**, savoir :

- > Plan Simple de Gestion ;
- > Règlement Type de Gestion ;
- > Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles.

“

***Par exclusion, toute propriété soumise à un tel document est donc considérée hors champ d'application du présent droit de préemption.***

## PROPRIÉTÉ SITUÉE DANS UN MASSIF FORESTIER INCLUS DANS UN PÉRIMÈTRE D'UN PLAN DÉPARTEMENTAL (OU INTERDÉPARTEMENTAL) DE PROTECTION DES FORÊTS CONTRE LES INCENDIES (PDPFCI)

---

Ce plan est établi à l'initiative des préfetures, ou préfetures de région pour le cas des plans interdépartementaux. Il comprend notamment :

1°) un état descriptif de la situation du département par massif forestier, décrivant ainsi la stratégie de prévention, de surveillance, ainsi que de lutte contre les incendies ;

2°) Les objectifs en termes :

- De réduction et/ou de suppression des origines des feux ;
- D'amélioration des systèmes de prévention, surveillance et de lutte.

3°) Les actions à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs ;

4°) La nature des O.L.D. (Obligations Légales de Débroussaillage) ;

Ainsi que l'ensemble des parties prenant part à ces actions, et les modalités de suivi de la mise en œuvre du plan.

Ce document, établi pour une durée maximale de 10 ans, vient ainsi diriger la politique départementale de lutte contre les incendies dans les massifs forestiers.

Le droit de préemption s'appliquera donc **uniquement sur les propriétés situées dans les départements pourvus d'un tel plan.**

## BÉNÉFICIAIRE :

---

Le droit de préemption intervient au bénéfice de **la commune sur le territoire de laquelle se trouve la propriété forestière** à vendre.

Se pose ainsi la question des propriétés situées sur diverses communes, et de la modalité d'action de ces collectivités (préemption partielle par commune, préemption totale par une commune, quid de communes venant en concurrence sur une préemption ? ...). Dans pareille situation, les communes disposeraient de droits concurrents, de préférence ou de préemption. La lecture de l'article conduit à limiter le droit de préemption des communes aux bois situés sur leur territoire. Néanmoins, le vendeur ayant choisi de céder une entité globale, la propriété dans son ensemble, la notification devrait être faite auprès de chaque commune.

Ainsi, chaque commune disposera de la possibilité de préempter l'intégralité de la forêt en vente.

Par parallélisme, le tribunal administratif d'Amiens [1] a admis qu'« *un bien situé sur deux communes peut faire l'objet d'une préemption, mais la commune ne peut préempter, sauf délégation de l'autre commune, que la partie de l'unité foncière située sur son territoire* ». Une solution identique pourrait être concevable en matière de droit de préemption forestier de la commune."

Enfin, la collectivité préemptrice devra impérativement soumettre le bien préempté au régime forestier.

## PRIMAUTÉ ET CONCURRENCE DES DROITS :

---

L'article nous précise que le présent droit de préemption ne primera pas celui de l'Etat défini à l'Article L331-23 (Bois et Forêt -4ha contigus d'une propriété domaniale), mais qu'il primera les droits suivants :

- Droit de Préemption de la Commune (L331-22 – Bois et Forêts -4ha contigus à une propriété communale soumis au régime forestier),
- Droit de Préférence des Voisins (L331-19) et de la Commune (L331-24) (Bois et Forêts – 4ha).

Le texte ne précise néanmoins pas les règles de concurrence vis-à-vis des autres droits de préemption que l'on peut être amené à rencontrer en forêt. (Cf [Tableau Hiérarchie des Différents Droits](#)).

## FORMALITÉS :

---

Aucune documentation juridique ou décret d'application n'étant à ce jour paru en ce sens, les CRIDON préconisent ainsi de notifier aux mairies par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'instar du droit de préemption communal en cas de vente de parcelle contigües, en indiquant notamment le prix, les charges et les conditions de vente. La mairie disposerait ainsi d'un délai de 2 mois pour se prononcer.

“

***Le droit de préemption de la Commune dans le cadre de la lutte contre les incendies vient s'ajouter aux divers droits de préférences ou de préemption visant les cessions de propriétés forestières.***

L'échelle des sanctions, pouvant aller de l'allongement du délai de la vente de plusieurs mois à une annulation de la vente pour non respects de ces droits de priorité, nécessite une vigilance particulière du propriétaire disposant d'une forêt à vendre. Ces étapes sont à anticiper dès la genèse de votre projet de vente d'une propriété forestière. Forêt Investissement, grâce à son service juridique interne, vous offre la possibilité de réaliser un diagnostic complet préalable à toute mise en vente, afin de mettre en place la stratégie nécessaire à la rapidité et la sécurisation de la transaction.

[1] Tribunal Administratif d'Amiens, Chambre 4, 16 Octobre 2007 - 0502557