

## Droit de préférence et de préemption – Première partie

Visant plusieurs objectifs, tels la lutte contre le morcellement des bois et forêts, le regroupement des parcelles en vue d'une exploitation plus efficace, la protection de l'environnement, des paysages et des ressources naturelles, le législateur a conféré à diverses personnes publiques ou privées certains droits de préférence ou de préemption dans le but d'harmoniser le parcellaire forestier et l'environnement dans lequel il se situe.

Il existe ainsi actuellement divers droits à purger préalablement à une vente, dont les principaux rencontrés en pratique sont ici listés, afin d'en étudier leur champ d'application, les modalités de notification, ainsi que leur hiérarchie.

***Nous nous attacherons dans l'article ci-dessous à traiter en premier lieu du droit de préemption le droit de préférence se trouvant dans notre Une d'Avril.***

### DROIT DE PRÉEMPTION

---

#### Etat

L'art L331-23 C.for [i] prévoit le bénéfice d'un droit de préemption au profit de l'Etat. Il vise la vente de propriété classée en nature de bois et forêts au cadastre, d'une superficie de moins de 4 hectares, ***lorsque cette propriété jouxte une forêt domaniale.***

Le notaire est chargé de notifier cette opération auprès du préfet. Ce dernier dispose alors d'un **délai de 3 mois** à compter de la notification afin de faire valoir ses droits.

“

***En cas de silence, l'Etat est réputé renoncer à son droit.***

## Commune

L'Art L331-22 C.for<sup>[ii]</sup> prévoit le bénéfice d'un droit de préemption au profit de la commune sur laquelle est située la propriété vendue, et **qui possède une parcelle boisée contigüe à la propriété vendue, soumise à un document de gestion** type Plan d'Aménagement ou RTG (L122-3 C.for<sup>[iii]</sup>).

Ce droit vise la vente d'une propriété classée en nature de bois et forêts au cadastre, d'une superficie inférieure à 4 hectares. Ce seuil de superficie disparaît si le vendeur est une commune qui soumet ses bois et forêts au régime forestier.

La notification se fait par le vendeur auprès du maire de la commune bénéficiaire du droit, par LRAR mentionnant le prix et les conditions de la vente. La mairie dispose alors d'un **délai de 2 mois** pour exercer son droit.

La commune dispose également en vertu de l'art. L211-1 Curb<sup>[iv]</sup> d'un droit de préemption Urbain, conféré par le document d'urbanisme dont elle dispose. Toutefois, en pratique, il est rare que les propriétés forestières entrent dans son champ d'application.

“

***Il convient toutefois de se renseigner sur l'existence ou non de ce droit auprès de la mairie.***

## SAFER

La SAFER ne dispose **pas de droit de préemption pour les propriétés classées en nature de bois et forêt au cadastre (Art L143-4 CRPM<sup>[v]</sup>), sauf 4 exceptions** :

- Parcelles en nature de bois et forêt au cadastre mises en vente avec d'autres parcelles de nature différente au cadastre ;
- Semis ou plantations soumis à destruction par décision de la commission communale d'aménagement foncier ;
- Parcelles objet d'une autorisation de défrichement, ou dispensées d'une telle autorisation ;
- Parcelles situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière.

Ainsi, en vertu de la première exception, les propriétés sont régulièrement soumises au droit de préemption de la SAFER. Ce dernier est notifié par LRAR et ouvre un **délai de 2 mois** pour exercer son droit.

## Deux solutions sont alors envisageables lors de la notification :

### > Une notification globale

La SAFER pourra alors préempter partiellement, en se positionnant sur les parcelles entrant dans le champ d'application de son droit de préemption.

Il s'ouvrira alors différentes options au vendeur (Acceptation de l'offre de la SAFER ; Contestation du prix ; Acceptation avec indemnisation de la perte de valeur subie par les biens non préemptés ; Refus et demande à la SAFER d'acquérir la propriété en totalité).

Cela ouvre une période d'incertitudes et de négociations prenant échéance, à terme en cas de désaccord subsistant entre les parties, à une fixation du prix par le Tribunal de Grande Instance.

### > Une notification ventilée

Avec un prix indiqué pour les parcelles cadastrées en nature de bois et forêts, et un prix indiqué pour les parcelles restantes. La SAFER pourra ainsi se positionner directement sur les parcelles entrant dans le champ d'application de son droit de préemption.



## Département

En vertu de l'art. L113-14 C.urb[[vi](#)], le conseil départemental peut créer des zones de préemption dans les **Espaces Naturels Sensibles**. Si la propriété forestière vendue est située dans une telle zone, il convient d'adresser une Déclaration d'Intention d'Aliéner au département. Le délai maximal est de 3 mois, prenant en compte les éventuels cas de substitution (Conservatoire du littoral, Parc Naturel, EPCI, commune).

La préemption peut être exercée au prix, les conditions de la vente étant alors réunies. Elle peut également être exercée en révision du prix. Dans ce cas, le vendeur dispose de deux mois pour accepter la contreproposition, retirer le bien de la vente, ou encore refuser le prix tout en maintenant la vente. Le département aura alors 15 jours pour saisir le juge

de l'expropriation dans le but de faire fixer le prix du bien judiciairement.

## Preneur en Place

Si la propriété forestière comporte des **terres agricoles louées en vertu d'un bail rural soumis au statut du fermage, oral ou écrit**, le preneur des terres bénéficie d'un droit de préemption en vertu de l'art L412-1s CRPM<sup>[vii]</sup>.

Le preneur doit ainsi remplir certaines conditions, comme la durée d'exploitation (3 ans) ainsi qu'un seuil de surface exploitée réglementé afin de pouvoir bénéficier de ce droit (le preneur ne doit pas être déjà propriétaire de plus de 3 fois la Surface Minimum d'Installation (SMI)).

“

***Le preneur doit être informé par le notaire, par LRAR, du prix et des conditions de la cession, et dispose d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la notification afin d'exercer son droit.***

*Suite de l'article sur le Droit de Préférence dans la prochaine Une d'Avril.*

## HIÉRARCHIE DES DIFFÉRENTS DROITS - TABLEAU RÉCAPITULATIF

***Hierarchie des différents droits - Tableau récapitulatif***

	Droit de préférence des voisins (C.for L311-19)	Droit de préemption de la commune (C.for L311-22)	Droit de préemption de l'Etat (C. for L311-23)	Droit de préférence de la commune (C. for L331-24)	Droit de préemption de la SAFER (L143-4 CRPM)	Droit de préemption du preneur en place (L412-1 CRPM)
Droit de préférence des voisins (C.for L311-19)		Droit de préemption de la commune	Droit de préemption de l'Etat	Concurrence. Libre choix du vendeur	SAFER	Preneur en place
Droit de préemption de la commune (C.for L311-22)	Droit de préemption de la commune		Droit de préemption de l'Etat	Droit de préemption de la commune	Droit de préemption de la commune	Droit de préemption de la commune
Droit de préemption de l'Etat (C. for L311-23)	Droit de préemption de l'Etat	Droit de préemption de l'Etat		Droit de préemption de l'Etat	Droit de préemption de l'Etat	Droit de préemption de l'Etat
Droit de préférence de la commune (C. for L331-24)	Concurrence. Libre choix du vendeur	Droit de préemption de la commune	Droit de préemption de l'Etat		SAFER	Preneur en place
Droit de préemption de la SAFER (L143-4 CRPM)	SAFER	Droit de préemption de la commune	Droit de préemption de l'Etat	SAFER		Preneur en place
Droit de préemption du preneur en place (L412-1 CRPM)	Preneur en place	Droit de préemption de la commune	Droit de préemption de l'Etat	Preneur en place	Preneur en place	

*Ce tableau mentionne pour chaque concurrence entre divers droits celui qui est prioritaire, et ce à titre indicatif. En effet, pour certaines situations, il n'existe pas de précisions dans les textes.*

*Le présent article a pour vocation un décryptage sommaire des divers droits de préférence/préemption rencontrés en pratique dans la vente de propriétés forestières. Il convient néanmoins de se renseigner précisément en fonction de chaque projet de transactions des formalités à effectuer.*

## RÉFÉRENCES

[i] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000025244092&idArticle=LEGIARTI000029586484>

[ii] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000025244092&idArticle=LEGIARTI000029586476>

[iii] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000025245786&cidTexte=LEGITEXT000025244092>

[iv] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815039&dateTexte=&categorieLien=cid>

[v] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000006582059&dateTexte=&categorieLien=cid>

[vi] [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=4965A2203DCC2C4B9BC6A4E46333C31B.tplgfr33s\\_2?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031210337&dateTexte=20180213&categorieLien=id#LEGIARTI000031210337](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=4965A2203DCC2C4B9BC6A4E46333C31B.tplgfr33s_2?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031210337&dateTexte=20180213&categorieLien=id#LEGIARTI000031210337)

[vii] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000006583883>

Écrit par **Simon Coudon**