Forest Time | contact@foret-investissement.com | +33 4 73 69 74 57

Droit de préférence et de préemption - Deuxième partie

Droit de Préférence applicable lors d'une vente de propriété forestière : inventaire et hiérarchie des obligations.

Afin d'harmoniser le parcellaire forestier : lutte contre le morcellement, incitation au regroupement des parcelles, protection de l'environnement, des paysages et des ressources naturelles, le législateur a conféré à certains acteurs privés ou publics des droits de préférence ou de préemption. Nous nous attacherons dans cette deuxième partie au droit de préférence. (droit de préemption étudié dans le numéro du 1er mars 2018).

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.

DROIT DE PRÉFÉRENCE

Commune

L'art L331-24 C.for[1] a institué un droit de préférence au profit des communes, pour la vente de toute propriété située sur leur territoire, ***d'une superficie inférieure à 4 hectares, classée en nature de bois et forêt au cadastre***.

Le vendeur notifiera la vente au maire par LRAR, précisant les conditions et le prix de ladite vente. Le maire bénéficiera alors d'un **délai de deux mois** pour faire connaître son choix.

Voisins

L’art L331-19 C.for[2] institue un droit de préférence au profit des propriétaires voisins. Ce droit de préférence s’applique lors d’une vente ***d’une propriété classée en nature de bois et forêt au cadastre, d’une superficie de moins de 4 hectares***, au profit de tout propriétaire d’une parcelle contiguë classée en nature de bois et forêt au cadastre.

L'article vise ainsi la "propriété" d'une superficie "totale". Le seuil de 4 ha s'apprécie ainsi par la somme de la surface de l'ensemble des parcelles en nature de bois et forêt objet de la cession.

> ***La notification incombe au vendeur. Sa forme dépend du nombre de propriétaires voisins à informer.***

Si le nombre de notifications est inférieur à 10

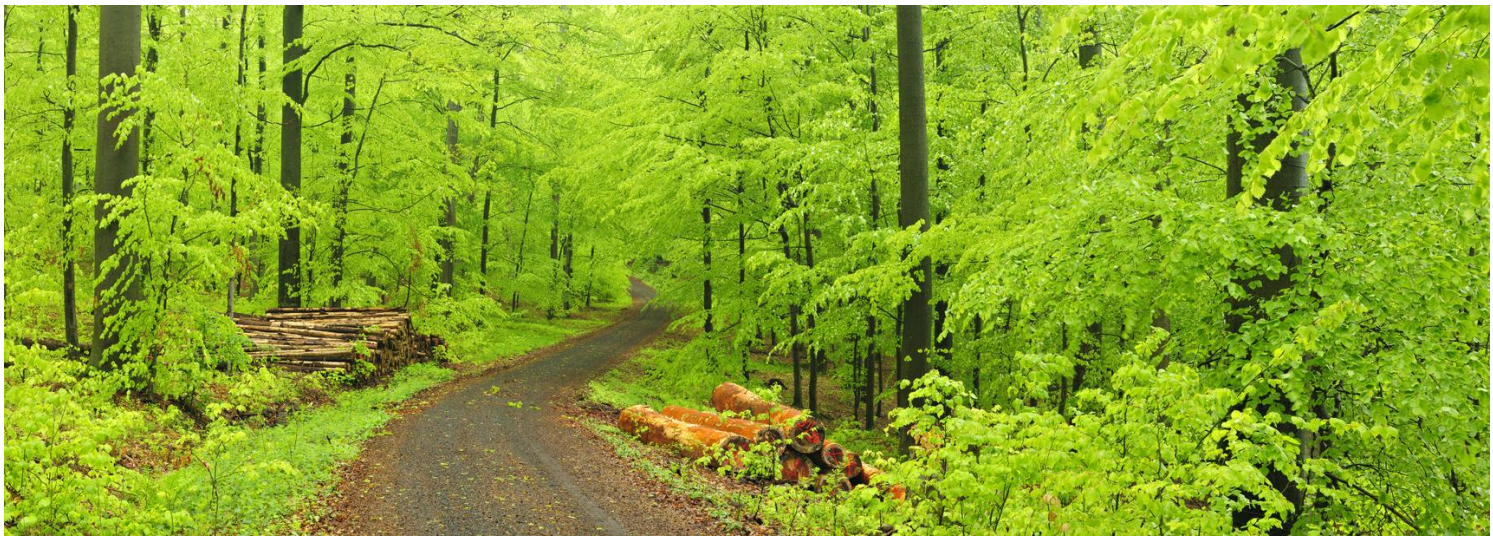
Seule une notification individuelle par LRAR ou exploit d’huissier est valable.

Si le nombre de notifications est supérieur à 10

- Soit le vendeur privilégie la notification individuelle évoquée plus haut,
- Soit il peut se contenter d’une information unique par affichage du prix et des conditions en mairie, doublée d’une publication dans un journal d’annonces locales.

Il est ici précisé que le nombre de notifications prend en compte :

- Pour une indivision, chaque indivisaire à qui l’on notifiera la vente ;
- Pour un démembrement de propriété, seul le ou les nus-propriétaires seront notifiés.



> ***Il existe 8 exceptions au droit de préférence, des voisins comme de la commune***

Il existe 8 exceptions au droit de préférence, des voisins comme de la commune, au sens de l'article L331-21 C.for[3], lorsque la vente intervient :

- Au profit d'un acquéreur déjà propriétaire d'une parcelle boisée contiguë ;
- Dans le cadre d'un aménagement foncier rural ;
- Au profit du conjoint, partenaire de PACS, concubins, ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus ;
- Dans le cadre d'un projet d'utilité publique ;
- Au profit d'un co-indivisaire ;
- Au profit de l'usufruitier ou du nu-propriétaire en cas de démembrement de propriété ;
- Si la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale (malgré une nature au cadastre en catégorie bois et forêt) ;
- Sur un bien mixte (parcelle en nature de bois et forêt et parcelle d'une autre nature) ;
- Au profit d'un exploitant de carrière, lorsque la propriété se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre déterminé par arrêté préfectoral.

Le bénéficiaire dispose alors d'un délai de deux mois pour faire connaître l'exercice de son droit de préférence.

Il est à préciser qu'en cas d'exercice en concurrence du droit de préférence par plusieurs bénéficiaires (y compris la commune), le vendeur choisira librement l'acquéreur définitif.

L'art L331-19 al 5 C.for prévoit un délai de régularisation à la suite de l'exercice du droit de préférence. Celui-là se porte à 4 mois à compter de la réception de l'exercice du droit.

Conventionnel

Il peut exister, aux termes de conventions ou des titres de propriétés, des droits de préférence conventionnels établis par titre au profit de tiers. Ces droits de préférence viennent en concurrence après l'ensemble des droits cités, mais se doivent impérativement d'être purgés à la suite.

- La notification en bonne et due forme est donc une formalité obligatoire et nécessaire à la bonne exécution d'une vente.
- La conclusion d'une vente en violation de l'un de ces droits peut entraîner sa nullité.

Il est ainsi primordial pour chaque situation de bien définir le prix et les conditions de la vente, éléments essentiels de toute notification, et d'identifier correctement l'ensemble des bénéficiaires de droits de préférence et/ou préemption, afin d'en assurer les notifications requises, dans l'ordre qu'il convient.

Dans le cadre d'un mandat exclusif de vente, Forêt Investissement bénéficie des prérogatives nécessaires à l'interrogation, en amont, de l'ensemble des personnes publiques et privées concernées.

De plus, Forêt Investissement, spécialiste dans la transaction immobilière et l'expertise forestière, est compétent dans la justification du prix auprès des organismes contactés, afin de prévenir tout litige quant à une éventuelle contestation du prix.

Hiérarchie 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.

d'effectuer.

Notes et références

1. https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000025244092&idArticle=LEGIARTI000029586501

2.https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000025244092&idArticle=LEGIARTI000029595923

3.https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=541B2D4D414FB28BABA24686AED911EF.tplgfr42s_2?idArticle=LEGIARTI000029595917&cidTexte=LEGITEXT000025244092&dateTexte=20180213&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech