

Droits de préférence et droits de préemption

Pour améliorer la structure foncière des forêts françaises, le législateur a introduit dans la loi le principe de droit de préférence et de droit de préemption. Ce principe est simple : en cas de vente de petites propriétés forestières, les voisins sont prioritaires à l'achat. La commune a un droit supplémentaire, elle peut préempter, c'est-à-dire être acheteur prioritaire exclusif.

5 questions sur le droit de préférence en forêt

1. Pourquoi améliorer le foncier forestier ? La forêt ardéchoise, puit de carbone et réserve de biodiversité, est aussi la ressource de toute une filière économique. Pour gérer la forêt, faire des choix durables, le foncier doit être moins émietté, ou morcelé comme disent les professionnels.

2. Quels sont les biens concernés par le droit de préférence ? Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre une forêt de moins de quatre hectares, ses voisins sont prioritaires pour l'acheter. Le notaire (ou le vendeur), après le compromis de vente, interroge les propriétaires des forêts contigües pour leur proposer d'acheter le bien. Si l'un des voisins souhaite l'acquérir, le vendeur doit lui céder au prix fixé par le compromis. Le bien en question doit être réellement boisé au moins sur la moitié de sa surface et déclaré comme tel au cadastre. Bon à savoir : une forêt dont les arbres viennent d'être abattus est considérée comme boisée.

3. Si plusieurs voisins sont intéressés, à qui le vendre ? Si plusieurs voisins souhaitent se porter acquéreur de la forêt au titre du droit de préférence, le propriétaire peut choisir celui à qui il va vendre son bien. Les voisins ont un délai de deux mois pour demander à exercer leur droit de préférence au propriétaire vendeur. Les voisins doivent être des propriétaires forestiers. Le droit de préférence ne s'applique pas pour un voisin propriétaire d'un pré par exemple.

4. Si la parcelle vendue touche une forêt communale, que se passe-t-il ? Si la commune possède une forêt communale gérée par l'Office National des Forêts, elle a un droit de préférence pour toutes les ventes de moins de quatre hectares, sur son territoire. Si la forêt communale est contigüe, alors le droit de préférence devient un droit de préemption : la commune est prioritaire sur les autres propriétaires voisins. Une exception existe : les forêts domaniales, propriétés de l'Etat, ont un droit de préemption supérieur à celui de la commune. En revanche, elles n'ont pas de droit de préférence.

5. Est-ce que ce droit s'applique dans le cadre d'une succession ? Non. Ce droit s'applique uniquement en cas de vente. Plusieurs dérogations existent par ailleurs : dans le cas d'une vente à un coindivisaire, à un parent ou à un voisin.



Références légales : articles L.331-19 à L.331-21 du Code forestier

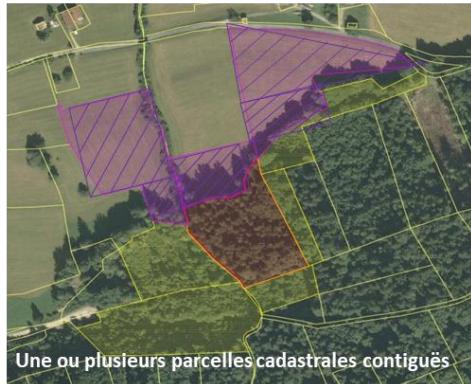
Nota bene : D'autres droits de préférence et de préemption peuvent s'appliquer, nous ne nous intéressons ici qu'aux seuls droits liés au Code forestier.

En pratique

Je vend mon bien, je notifie mon voisin dans les cas ci-dessous (étude de cas SAFER) :



Bien vendu
 Voisins à notifier
 Voisins à ne pas notifier



Une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës



Plusieurs parcelles cadastrales disjointes



Parcelle ayant fait l'objet d'une coupe

Je souhaite acheter, j'évalue si mon droit de préférence s'applique :

	Oui	Non
Je suis propriétaire forestier, déclaré au cadastre en nature de bois (BT, BR...)		
Mon voisin vend une forêt d'une surface inférieure à 4ha (d'un seul tenant ou en plusieurs parcelles)		
Le bien que mon voisin vend est couvert pour plus de la moitié par des bois (plantations ou souches comprises)		
Le bien que mon voisin vend est déclaré forestier au cadastre		
Mon voisin ne vend pas son bien à des personnes prioritaires ou à des exceptions prévues par le Code forestier (voisins, parents, coindivisaires)		
Le bien que mon voisin vend ne touche pas une forêt communale		
La vente n'inclut pas de parcelles cadastrales bâties ou agricoles		

Si vous cochez « oui » à chaque case, votre droit de préférence s'applique.

Vous souhaitez des renseignements complémentaires

Association des Communes forestières de l'Ardèche : 06 08 01 06 74 ou ardeche@communesforestieres.org
Centre National de la Propriété Forestière : 0475652166. Les coordonnées sont accessibles en cliquant [ici](#).

Cette fiche a été réalisée par les Communes forestières et le CNPF, avec le soutien du Conseil Départemental de l'Ardèche

