

Lors d'une vente de parcelle boisée, priorité aux voisins

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, promulguée le 27 juillet 2010, a institué un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers, voisins d'une parcelle boisée mise en vente.

Le droit de préférence attribué aux propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée mise en vente, tel qu'il figure aux articles L. 514-1 et suivants du Code forestier, trouve son origine dans une proposition de la Fédération des Forestiers Privés de France. Dans le but de proposer des mesures susceptibles de contribuer à l'amélioration de la structure foncière des bois et forêts, un groupe de travail, mis en place en 2009, porta l'idée de créer un tel droit de préférence. Le législateur a repris à son compte cette proposition.

Le droit de préférence, institué par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, s'applique donc aux ventes intervenant à compter du 29 juillet. Examinons son champ d'application et les modalités de sa mise en œuvre.

Champ d'application

Notons tout d'abord qu'il ne concerne pas toutes les cessions de parcelles boisées. Il n'est susceptible de s'appliquer qu'aux parcelles de moins de quatre hectares, étant celles sur lesquelles l'attention doit en priorité se porter¹. Lorsque la vente concerne plusieurs parcelles non contiguës, cette condition de superficie

s'applique à chaque parcelle prise individuellement et non à l'addition de toutes les parcelles mises en vente. C'est tout du moins l'interprétation stricte que l'on doit avoir du texte de loi.

Les cessions visées sont celles qui portent sur le droit de propriété, que le vendeur soit « plein propriétaire » de la parcelle ou simplement « nu-propriétaire » de celle-ci. Mais sont également concernées les cessions de droits indivis ou de droits réels de jouissance (usufruit notamment).

Quant à la nature de la parcelle cédée, il est prévu qu'elle doit être boisée et classée au cadastre en nature de bois. Cette dernière précision a pour objet d'éviter les discussions qui pourraient intervenir concernant la réalité du caractère boisé de la parcelle, en particulier lors de boisements spontanés. En cas de changement de nature de culture, le propriétaire foncier est tenu d'en faire la déclaration au service des impôts fonciers dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent la réalisation définitive de ce changement. Mais, dans les faits, nombreux sont les cas où la nature de culture déclarée au cadastre ne correspond plus à la réalité du terrain. La référence à la nature de culture déclai-

rée au cadastre permettra de couper court à ces difficultés : si la parcelle boisée ne figure pas au cadastre dans la catégorie des bois, elle ne pourra donner lieu à l'application du droit de préférence². Si cette précision limitera en pratique la portée de cet outil, elle évitera également qu'il soit source de contentieux et simplifiera la tâche des notaires.

L'article L. 514-3 du Code forestier définit six cas dans lesquels le droit de préférence ne s'applique pas, bien que les conditions visées ci-dessus soient remplies. Il est, en effet, des situations dans lesquelles ce droit ne se justifie pas ou est primé par des intérêts plus importants.

La première exception concerne le cas où la vente doit déjà intervenir au profit d'un propriétaire de parcelle contiguë en nature de bois. Il aurait été dans ce cas contre-productif d'obliger le vendeur à informer tous les propriétaires des parcelles boisées voisines dans les conditions que nous verrons plus loin, alors que l'opération prévue remplit déjà les objectifs visés par cette nouvelle mesure. L'instauration d'un droit de préférence doit en elle-même inciter les propriétaires vendeurs à informer au préalable leurs voisins qu'ils souhaitent céder leur par-



M. LAPORTE - CRPF IFC

celle, sans avoir à respecter la procédure prévue dans le cadre de l'exercice du droit de préférence. Cette première exception vise donc à promouvoir une telle démarche.

La deuxième exception tient compte du fait que, dans certains cas, la cession est déjà animée par l'objectif d'amélioration de la structure foncière. Il en va ainsi lorsque la cession intervient dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier rural prévue par le Code rural et de la pêche maritime : aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement), échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux...

Enfin, les quatre autres exceptions tiennent compte du fait que d'autres intérêts doivent primer celui des propriétaires forestiers voisins. Le droit de préférence ne s'applique donc pas lorsque la vente intervient dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique, l'intérêt général devant primer l'intérêt particulier des propriétaires forestiers voisins. Il en va de même lorsque la vente intervient dans le cadre familial, c'est-à-dire lorsque l'acquéreur est un parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclus, le conjoint³, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin du vendeur. Lorsque la cession porte sur des droits indivis et intervient entre co-indivisaires, le droit de préférence ne trouvera pas plus à s'appliquer. La solution sera identique en cas de cession entre nu-propriétaire et usufruitier d'une même parcelle.

Mise en œuvre du droit de préférence

Lorsque la vente entre dans le champ d'application du droit de préférence, le vendeur doit notifier aux propriétaires des parcelles boisées contiguës le prix et les conditions de la vente projetée. Ceci implique qu'il a déjà trouvé un acquéreur à un prix et des conditions détermi-



CRPF PACA

nées, sachant que cet acquéreur ne sera pas l'un de ceux pour lesquels une exception à l'application du droit de préférence est prévue⁴. La notification doit être opérée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé.

Notons que le non-respect de la procédure d'information des propriétaires de parcelles boisées voisines est sanctionné lourdement puisqu'il peut entraîner l'annulation de la vente. Ceux à qui la notification n'aurait pas été faite, ou leurs ayants droit, peuvent demander cette annulation. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Plusieurs mesures de simplification sont toutefois prévues. Tout d'abord, les destinataires de cette notification sont les seuls propriétaires de parcelles boisées contiguës, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux. Les propriétaires de parcelles bâties ou de parcelles agricoles ne bénéficient pas de ce droit de préférence, pas plus que les usufruitiers, locataires ou autres détenteurs de droits de jouissance sur des parcelles boisées contiguës. D'autre part, la loi se réfère bien aux propriétaires tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux. Cette précision a pour but d'éviter d'avoir à subir le défaut d'actualisation des documents cadastraux. Il est en effet courant que de petites parcelles soient oubliées lors des successions et que le cadastre signale comme propriétaire une personne décédée de longue date. Pour éviter que le vendeur ait à faire les frais d'un tel défaut d'actualisation, il lui suffira de notifier le prix et les conditions de la vente projetée au propriétaire signalé au cadastre. Il ne pourra pas lui être reproché le défaut d'information des propriétaires actuels. Enfin, lorsqu'une parcelle voisine appartient à plusieurs propriétaires, par exemple en cas d'indivision successorale sur cette parcelle, il lui suffira de notifier la vente projetée à un seul d'entre eux pour respecter son obligation. L'information des autres propriétaires dépendra de la seule volonté de celui qui aura reçu la notification.

Les propriétaires des parcelles boisées contiguës disposent d'un délai d'un mois 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'ils exercent leur droit de préférence aux prix et conditions qui lui ont été notifiés. Ils ne pourront pas discuter le prix et les conditions du projet de vente notifié. Et si plusieurs propriétaires voisins sont intéressés, le vendeur pourra choisir librement celui auquel il souhaite céder son bien. Il avait été initialement proposé de donner la faveur à celui ayant la plus longue limite séparative commune avec le terrain vendu. Mais, sûrement pour éviter



CRPF

des conflits parfois difficiles à régler, le législateur a préféré accorder une totale liberté au vendeur. Aucun recours ne pourra donc venir contester son choix.

Une fois son droit de préférence exercé, le propriétaire voisin aura deux mois pour réaliser la vente. Passé ce délai, son droit ne sera plus opposable au vendeur.

Il reste à signaler que la création de ce droit de préférence ne remet pas en cause les différents droits de préemption qui peuvent s'exercer lors de la vente de la parcelle. Le gouvernement a tenu à ajouter cette précision concernant le droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, pour les cas où celle-ci dispose d'un tel droit sur des parcelles boisées. Mais, il en ira de même en cas de cession de droits indivis portant sur une parcelle boisée à une personne étrangère à l'indivision. Dans ce cas, l'article 815-14 du Code civil offre aux autres indivisaires un droit de préemption que le droit de préférence du propriétaire forestier voisin ne pourra pas primer.

**NICOLAS RONDEAU,
JURISTE À LA FÉDÉRATION**

DES FORESTIERS PRIVÉS DE FRANCE

(1) L'instauration de seuils et de plafonds revêt toujours un caractère discrétionnaire. Il peut sembler injustifié, de ce fait, de traiter de la même manière des parcelles dont les peuplements ont des caractéristiques totalement différentes. Néanmoins, cette imperfection est compensée par la simplicité théorique du recours à un tel plafond.

(2) À noter que cette notion de « parcelles boisées classées au cadastre en nature de bois » figure déjà dans le Code forestier pour les propriétaires appelés à faire partie du collège départemental élisant les conseillers des centres régionaux de la propriété forestière.

(3) Les travaux parlementaires ont malencontreusement entraîné la suppression d'une virgule, qui a de lourdes conséquences. Le texte de loi semble prévoir que le droit de préférence ne s'applique pas lorsque la vente intervient « au profit de parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus du conjoint » du vendeur, mais s'applique lorsqu'elle intervient au profit de parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus du vendeur, ou au profit de son conjoint. C'est pourtant cette deuxième solution qu'il convient de retenir. Espérons que cette erreur matérielle sera prochainement réparée.

(4) Cf. supra.