

# Minutes pratiques

## > QUESTION/ RÉPONSE

### Immobilier

## Les exceptions au droit de préférence des propriétaires d'une parcelle boisée

Inf. 11

#### LA QUESTION

Lors d'une vente d'une propriété boisée de moins de 4 hectares, suis-je systématiquement tenu de purger le droit de préférence des propriétaires d'une parcelle boisée contiguë ?

#### LA RÉPONSE

Si un droit de préférence a été instauré au profit des propriétaires de parcelle boisée contiguë, plusieurs exceptions sont prévues tenant à la parcelle vendue, à son acquéreur ou à l'opération dans laquelle la vente s'inscrit.

#### Qu'entend-on par « parcelle contiguë » ?

1. En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, un droit de préférence est ouvert aux propriétaires d'une parcelle boisée contiguë (*C. for. art. L 331-19*).

Les parcelles contiguës sont celles qui se touchent en un point au moins. Pour autant, cette notion ne s'entend pas strictement. En effet, une réponse ministérielle précise que pour « apprécier la contiguïté des parcelles, il faut prendre en compte les caractéristiques de l'obstacle, notamment sa taille, qui ne doivent pas empêcher l'unité de gestion » (*Rép. Leroy : Sén. 7-11-2013 n° 8388*). On en déduira qu'un chemin ou un ruisseau traversant plusieurs parcelles n'interrompt pas la contiguïté. À l'inverse, des parcelles séparées par une



**Christophe Gourgues,**

notaire  
à Saint-Pierre-du-Mont (40)

route, une voie ferrée ou une rivière ne seront pas considérées comme contiguës. Cette analyse reprend en fait celle d'une circulaire ancienne selon laquelle les cours d'eau non domaniaux, les ruisseaux, les chemins publics ou privés qui traversent un massif de bois n'interrompent pas la contiguïté (*Circ. min. 18-1-1971 relative aux conditions d'application de la loi 69-1160 du 24-12-1969 art. 11, instituant une taxe sur le défrichement des bois et forêts*).

#### Quels sont les acquéreurs susceptibles de mettre en échec ce droit de préférence ?

2. **Propriétaire de parcelle boisée contiguë.** Il s'agit en premier lieu de tous les propriétaires d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts (*C. for. art. L 331-21, 1°*).

Le texte ne fait ici aucune référence au cadastre. Il faut par conséquent s'en tenir à la nature réelle de la parcelle et apprécier son boisement. Un contrôle formel sur place n'étant pas imposé au notaire rédacteur de l'acte de vente, le praticien prendra soin de faire déclarer à l'acquéreur la nature réelle de la parcelle dont il est déjà propriétaire permettant d'écarter l'application du droit de préférence de l'article L 331-19.

**3. Proches.** Par ailleurs, les ventes faites au profit du conjoint, du partenaire de Pacs, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus écartent l'application du droit de préférence (*C. for. art. L 331-21, 3°*).

Il est de tradition en droit rural d'exclure des droits de préemption les opérations foncières intervenant entre membres d'une même famille, cette dernière étant entendue au sens large. Étonnamment, le législateur a retenu le quatrième degré de parenté qui empêche le droit de préemption de la Safer et non le troisième degré qui fait échec à la préemption du preneur en place (*C. rur. art. L 143-4, 3° et L 412-1, al. 2*). Cela dit, tout laisse penser que la jurisprudence relative à l'exclusion des droits de préemption de la Safer et du preneur eu égard au lien de parenté de l'acquéreur est applicable au droit de préférence. Notamment, le lien de parenté continue de s'appliquer malgré le décès du conjoint par lequel le lien est né et le remariage du survivant (*Cass. 3° civ. 7-5-1969 : Bull. civ. III n° 349*). Remarquons que le législateur est allé plus loin en matière forestière que les exceptions bien connues des ruralistes liées à la famille, puisque l'exception prévue par l'article L 331-21, 3° bénéficie au conjoint, au partenaire de Pacs ou au concubin.

**4. Coïndivisaire, usufruitier ou nu-propiétaire.** Sont aussi exclues du champ d'application du droit de préférence les ventes faites au profit (*C. for. art. L 331-21, 5° et 6°*) :

- d'un coïndivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L 331-19;
- ou du nu-propiétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propiété. Notons toutefois dans ce cas que la vente concomitante de la nue-propiété, d'une part, et de l'usufruit, d'autre part, à un acquéreur unique n'est pas exclue du champ d'application du droit de préférence. En effet, seule la vente isolée d'un droit démembré permettant de reconstituer la pleine propriété du bien vendu est exemptée de droit de préférence.

**5. Exploitant ou propriétaire de carrière.** Enfin, ne sont pas soumises au droit de préférence des voisins les ventes faites « au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral » (*C. for. art. L 331-19, 9°*).

Il appartiendra ici au praticien de prendre connaissance de l'arrêté préfectoral ayant autorisé l'exploitation de la carrière.

Notons que cette acquisition ne permettra que l'extension d'une carrière existante et non la création d'une nouvelle carrière. L'exploitation de cette parcelle ne pourra toutefois se faire qu'après l'obtention par l'exploitant d'une nouvelle autorisation d'exploiter.

Cette exception est la dernière-née du droit de préférence des parcelles boisées, ayant été insérée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (*Loi 2014-1170 du 13-10-2014*). Lors de l'examen du projet de loi en commission, les députés ont souhaité pallier les difficultés auxquelles les carrières sont confrontées pour accéder à la matière première, et notamment au fait que les exploitants de carrières doivent justifier de la maîtrise foncière des terrains dès le stade de la demande d'autorisation d'exploiter. Le législateur a considéré qu'il était pertinent de permettre aux exploitants de carrières d'acquérir les parcelles boisées contiguës aux périmètres d'exploitation délimités par le préfet, sans être empêchés par le droit de préférence des propriétaires de bois.

### Certaines propriétés boisées peuvent-elles échapper au droit de préférence ?

#### 6. Parcelle boisée pour moins de la moitié.

Le droit de préférence ne s'applique pas lorsque la vente concerne « un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale » (*C. for. art. L 331-21, 7°*).

Pour être mise en œuvre, cette exception va demander au praticien d'apprécier la réalité du boisement et l'importance de la discordance par rapport au classement cadastral de la parcelle en nature de bois et forêt. Cette discordance devra porter sur au moins la moitié de la surface des biens vendus pour que l'opération soit exclue du droit de préférence.

La mission ici confiée au praticien est délicate car les bois et forêt n'ont jamais fait l'objet d'une définition juridique. Si l'on en retient une définition littérale et trop stricte, les parcelles qui viennent de faire l'objet d'une coupe rase par exemple, seront exclues du droit de préférence. Ce n'est, semble-t-il, pourtant pas l'esprit de la loi. Si au contraire, une définition trop large est retenue, alors cette nouvelle exclusion du droit de préférence sera réduite à néant. Or, l'objectif du législateur était de redonner un nouvel élan aux ventes de parcelles boisées d'une superficie inférieure à quatre hectares.

Le recours à la jurisprudence ne sera pas d'un grand secours, dans la mesure où les juges se sont toujours gardés de donner une définition générale de la forêt. Ils préfèrent vérifier si dans les cas d'espèce qui leur sont soumis la législation en cause trouve à s'appliquer.

**7. Parcelles boisées et non boisées.** La vente d'une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non n'ouvre pas de droit de préférence au profit des propriétaires de parcelles contiguës (*C. for. art. L 331-21, 8°*).



*Une mise en œuvre délicate car les bois et forêt n'ont jamais fait l'objet d'une définition juridique*



Ce cas d'exclusion a été apporté en 2012 (*Loi 2012-387 du 22-3-2012 de simplification du droit*). Il a apporté une certaine cohérence au dispositif initial qui conduisait à paralyser toute vente de biens mixtes comportant de-ci de-là quelques arbres. La pratique qui, confrontée aux ambiguïtés du texte, faisait prévaloir l'esprit qui avait inspiré le législateur s'en est trouvée ici confortée.

Il convient de souligner la clarification rédactionnelle apportée à ce cas d'exclusion par la loi de 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. En effet, le mot « terrain », contenu dans la version originelle du texte, a été remplacé par le mot « parcelle », mettant ainsi fin à une discussion sur la définition du « terrain ». Pour autant, il résulte du nouveau texte que la propriété vendue doit comporter au moins deux parcelles cadastrales différentes, dont l'une au moins ne sera pas classée au cadastre en nature de bois.

Si la propriété vendue ne comprend qu'une seule parcelle cadastrale d'une superficie inférieure à 4 hectares mais classée au cadastre en différentes natures (bois et forêt pour partie, prairie pour le surplus par exemple), alors ce cas d'exemption ne pourra pas être utilisé. Pour autant, le droit de préférence des voisins pourra, le cas échéant, être exclu si la surface boisée représente moins de la moitié du total (*C. for. art. L 331-21, 7° ci-dessus analysée*).

### Existe-t-il des opérations exclues du champ d'application du droit de préférence ?

**8. Aménagement foncier et utilité publique.** Le Code forestier a prévu deux types d'opérations dans lesquelles le droit de préférence ne s'applique pas (*C. for. art. L 331-21, 2° et 4°*) : les ventes entrant dans le cadre des opérations d'aménagement foncier prévues par le titre II du livre I<sup>er</sup> du Code rural et de la pêche maritime ; les ventes liées à un projet déclaré d'utilité publique.

Bien que les opérations d'aménagement foncier soient rares en forêt, on ne peut que saluer la clairvoyance du législateur de 2010 qui a expressément écarté le droit de préférence lors de la réalisation de ces opérations d'aménagement foncier (*C. for. art. L 514-3 ancien issu de la loi 2010-874 du 27-7-2010*). En effet, la loi de 2014 d'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt a tenté d'initier ces opérations. Elle a permis aux communes de réaliser des réserves foncières en utilisant la procédure d'acquisition des parcelles boisées vacantes et sans maître (*CGPPP art. L 1123-1 s.*). « Sont considérés comme n'ayant pas

de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L 1122-1 et qui (...) sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers » (*CGPP art. L 1123-1*). À l'issue de la procédure, dont l'initiative incombe à l'administration, les parcelles déclarées sans maître pourront être incorporées dans le domaine communal. Une fois cette réserve foncière constituée, des opérations d'aménagement foncier pourront être réalisées sans être perturbées par le droit de préférence de l'article L 331-19 du Code forestier.



### Rester vigilant sur l'interprétation de certaines dispositions



**9. Exercice d'un droit de préemption.** Enfin, le « droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption, et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de personnes morales chargées d'une mission de service public par le Code rural et de la pêche maritime ou par le Code de l'urbanisme » (*C. for. art. L 331-19, al. 6*).

En d'autres termes, le droit de préférence est écarté lorsque les titulaires d'un droit de préemption de parcelles boisées exercent leur droit puis rétrocèdent ces parcelles préemptées. Le texte vise bien la « rétrocession qui en découle », de sorte que le droit de préférence des propriétaires de bois contigus a vocation à s'appliquer lorsque le titulaire du droit de préemption procède à une substitution d'acquéreur et non à une rétrocession ou encore lorsque la rétrocession fait suite à une acquisition amiable et non une préemption. La procédure de préemption doit bel et bien avoir été mise en œuvre lors de l'acquisition.

En revanche, l'article L 331-19 ne fait référence qu'« au droit de préemption » pour primer le droit de préférence des propriétaires de bois. Le droit de préférence des communes (*C. for. art. L 331-24 issu de la loi 2014-1170 du 13-10-2014*) ne semble donc pas dispenser le vendeur de purger le droit de préférence des propriétaires voisins. Il est prévu, lorsqu'un voisin exerce son droit de préférence concurrentement à la commune, que « le vendeur choisit librement à qui céder son bien » (*C. for. art. L 331-24*). Il eût été préférable que l'article L 331-21 eût écarté expressément le droit des propriétaires voisins en cas d'exercice du droit de préférence par les communes. Dans ce silence, le praticien prudent choisira de purger le droit de préférence de l'article L 331-19 en même temps que celui prévu par l'article L 331-24 et attendra une prochaine réforme.



**Le conseil :** Le praticien requis d'établir la vente d'un bois de moins de 4 hectares devra analyser finement la situation pour savoir s'il peut éviter de purger le droit de préférence des propriétaires de bois contigus, sans risquer la nullité de l'acte reçu. Malgré les efforts du législateur pour clarifier le champ d'application de ce droit, le notaire devra rester vigilant sur l'interprétation de certaines dispositions et ne pourra pas faire l'économie d'un interrogatoire ciblé mais approfondi du vendeur et de l'acquéreur.