

Lors de la vente d'une propriété boisée, le code forestier prévoit plusieurs droits de priorité : droit de préemption de l'Etat, droit de préemption et de préférence de la commune, droit de préférence des propriétaires forestiers voisins.

Ainsi, la propriété vendue peut échapper à la personne qui avait trouvé un accord avec le vendeur. Ces droits de priorité sont récents, puisqu'ils ont été institués par les lois du 27 juillet 2010, du 13 octobre 2014 et plus récemment par la loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie.

D'autres droits de priorité peuvent par ailleurs s'appliquer. Il s'agit par exemple du droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), et du droit de préemption du département dans les espaces naturels sensibles. Ceux-ci ne sont pas abordés dans cette fiche.

Droit de préférence des propriétaires forestiers voisins

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë bénéficient d'un droit de préférence.

La propriété visée doit s'entendre de l'ensemble des parcelles vendues, qu'elles forment un bloc d'un seul tenant ou qu'elles soient disjointes.

Sous peine de voir la vente annulée, le vendeur est tenu de notifier aux propriétaires forestiers voisins le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé. Si le nombre de notifications est supérieur ou égal à 10, le vendeur peut s'exonérer de ces notifications individuelles et peut alors procéder par voie d'affichage en mairie durant 1 mois et par publication d'un avis sur un support habilité à recevoir des annonces légales.

Le bénéficiaire du droit de préférence dispose d'un délai de 2 mois pour exercer son droit.

Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent ce droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Des exceptions à l'application de ce droit de préférence existent. Par exemple, le droit de préférence ne s'applique pas lorsque :

- la vente est réalisée au profit d'un propriétaire qui aurait pu bénéficier du droit de préférence. Lorsque la propriété vendue est composée de plusieurs parcelles disjointes, il suffit que l'intéressé soit voisin d'une seule de ces parcelles,
- La propriété vendue est composée de plusieurs parcelles dont certaines ne sont pas classées au cadastre en nature de bois (cas des « biens mixtes »)

Droit de préférence de la commune

Les conditions d'application du droit de préférence de la commune sont similaires à celles applicables au droit de préférence forestier, à l'exception de la contiguïté de la parcelle. Il suffit que la propriété cédée soit sur le territoire de la commune.

Le vendeur est donc tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celui-ci dispose d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de préférence.

Si la commune déclare exercer son droit de préférence, elle entre en concurrence avec des propriétaires forestiers voisins ayant également exercé leur droit de préférence, le vendeur choisit alors librement celui auquel il cède son bien.

A noter que les exceptions applicables au droit de préférence du propriétaire forestier voisin s'appliquent au droit de préférence de la commune.

Droit de préemption de la commune

➤ Cas général

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois d'une superficie totale inférieure à 4ha, la commune possède un droit de préemption lorsqu'elle est propriétaire d'une parcelle boisée contiguë gérée conformément à un document d'aménagement.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec avis de réception. Celui-ci dispose d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de préemption.

Ce droit de préemption ne prime par le droit de préemption de l'Etat mais prime le droit de préférence des propriétaires forestiers (et de la commune).

➤ Cas particulier des ventes de bois situés dans le périmètre d'un PDPFCI

Instauré par la loi du 10 juillet 2023, le droit de préemption des communes s'applique lorsque la propriété mise en vente n'est pas dotée d'un document de gestion durable (PSG, RTG ou CBPS) et qu'elle est située dans le périmètre d'un plan départemental de protection des forêts contre l'incendie.

Ce droit de préemption s'applique quelle que soit la superficie de la propriété cédée.

Après préemption, la propriété doit être placée sous le régime forestier.

Ce droit de préemption ne prime par le droit de préemption de l'Etat mais prime le droit de préemption « général » de la commune ainsi que le droit de préférence du propriétaire forestiers voisin et le droit de préférence de la commune.

Nota : les conditions d'application de ce droit de préemption n'ont pas été précisées (destinataire, modalités...), posant ainsi des difficultés de mise en œuvre.

Droit de préemption de l'Etat

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à 4ha, l'Etat bénéficie d'un droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente.

Le notaire en charge de la vente doit alors informer le préfet du département qui dispose d'un délai de 3 mois pour exercer son droit de préemption.

Ce droit de préemption prime tous les droits de préemption et de préférence détaillés dans la présente fiche.

Pour en savoir plus :

Pour plus de précisions se référer aux articles [L131-6-1](#) ; [L331-19 à L331-21](#) et [L331-22 à L331-24](#) du Code forestier.