

Le droit de préemption : un outil d'acquisition foncière



DROIT DE PRÉEMPTION :

Le droit de préemption est régi à l'art. L 331-22 du Code Forestier.

Le droit de préemption est un droit permettant à la commune d'accéder à la propriété de manière prioritaire vis-à-vis des tiers. Cet outil facilite la démarche d'acquisition et contribue à la restructuration foncière, permettant ainsi d'avoir des entités forestières plus grandes avec une mise en gestion durable.

CRITERES D'APPLICATION :

Le droit de préemption s'applique lorsque la parcelle en vente réunit plusieurs critères :

- 1/ la superficie **totale est inférieure à 4 ha**
- 2/ la parcelle est **cadastrée en nature de « bois et forêt »**
- 3/ la parcelle est **contiguë à une parcelle communale** soumise au Régime forestier
- 4/ la parcelle en vente se situe **sur le territoire communal**

⇒ **Le droit de préemption s'applique si les 4 critères sont remplis de manière cumulative.**

MISE EN ŒUVRE :

Vente de parcelle forestier répondant aux 4 critères (voir ci-dessus)



Notification de la mise en vente par le vendeur

La commune possède un délai de 2 mois pour se positionner

Délibération du Conseil municipal au sujet de la parcelle en vente



La commune refuse :

- soit de manière expresse
- soit en gardant le silence durant les 2 mois



La commune souhaite acquérir :

- la délibération doit autoriser le maire à réaliser l'acquisition
- la délibération doit mentionner les références cadastrales de la parcelle et le prix d'acquisition

Avec un engagement : application du régime forestier dans les 5 ans.

A NOTER :

- La notion de contiguïté est caractérisée dès lors que les parcelles se touchent par au moins un angle. Si des obstacles peuvent créer une discontinuité, alors celle-ci sera appréciée au regard des caractéristiques de l'obstacle (*voir en ce sens Journal Officiel du Sénat, 7 novembre 2013, p. 3229*)
- Le critère d'une surface inférieure à 4 hectares est calculé de manière cumulative (ex : une vente constituée de plusieurs parcelles représentant, de manière cumulée, une superficie supérieure à 4 hectares échappe à l'application du droit de préemption communale).
- La notion de « parcelle cadastrée en nature de bois et forêt » est appréciée strictement. Il faut que la parcelle soit enregistrée comme relevant du groupe 5 (bois et forêt) auprès du Cadastre.
ATTENTION : il peut exister des divergences entre la nature cadastrée et celle réellement implantée sur la parcelle (*voir en ce sens Cour d'Appel de Paris, 15 avril 2016, n°14/21394*).
- L'enregistrement de la vente peut prendre la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif.