

# Usage du droit de préférence ou de préemption ?



La question peut se poser pour l'élu local de faire usage de son droit de préférence ou de son droit de préemption afin d'acquérir du foncier forestier. Ces deux droits ont été créés par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La collectivité ne peut user de ces deux droits de manière simultanée pour un même bien.

## ANALYSE DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS :

### DROIT DE PREFERENCE

### DROIT DE PREEMPTION

#### AVANTAGES

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Connaître les parcelles, de moins de 4 hectares, en vente sur le territoire communal.</li><li>• Pas de nécessité de posséder une parcelle contiguë à celle mise en vente.</li><li>• Améliorer le foncier forestier<br/>→ augmenter la surface des parcelles forestières en cas de contiguïté avec la parcelle en vente.<br/>→ acquérir dans l'objectif de réaliser des aménagements et des échanges avec d'autres propriétaires forestiers.</li><li>• Améliorer la structuration et revaloriser le foncier forestier sur le territoire communal.</li><li>• Favoriser la gestion durable et la récolte de bois.</li><li>• Faciliter les discussions avec les propriétaires privés, procédure moins intrusive que le droit de préemption.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Acquisition assurée pour la collectivité.</li><li>• Supériorité vis-à-vis du droit des préférence des voisins (permet de supplanter l'acquéreur potentiel).</li><li>• Améliorer le foncier forestier<br/>→ augmenter la surface des parcelles forestières en cas de contiguïté avec la parcelle en vente.<br/>→ acquérir dans l'objectif de réaliser des aménagements et des échanges avec d'autres propriétaires forestiers.</li><li>• Améliorer la structuration et revaloriser le foncier forestier sur le territoire communal.</li><li>• Favoriser la gestion forestière durable et la récolte de bois.</li></ul> |
|---|---|

#### INCONVENIENTS

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Champs d'application :<br/>→ non applicable aux ventes supérieures à 4 hectares (pouvant être calculée de manière disjointe).<br/>→ ne s'applique qu'aux ventes de parcelles cadastrées en nature de bois et forêt.</li><li>• De nombreuses exceptions s'appliquent au droit de préférence (voir Code Forestier, art. L331-21).</li><li>• Obligation de régulariser la vente dans un délai de 2 mois suivant l'exercice de ce droit.</li><li>• Liberté de décision au vendeur en cas de concurrence avec d'autres propriétaires.</li><li>• Aucune contestation du prix, déterminé par le vendeur, n'est possible.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Champs d'application :<br/>→ non applicable aux ventes supérieures à 4 hectares (pouvant être calculée de manière disjointes).<br/>→ la parcelle mise en vente doit être contiguë à une parcelle forestière communale soumise à un document de gestion.</li><li>• Obligation d'exercer ce droit dans un délai de 2 mois à compter de la notification de vente à la collectivité, par le vendeur.</li><li>• Le droit de préemption communale peut être supplanté par celui de l'Etat (art. L331-23 du Code forestier).</li><li>• Relations pouvant être difficiles avec les propriétaires privés voisins ayant émis une offre d'achat.</li><li>• Aucune contestation du prix, déterminé par le vendeur, n'est possible.</li></ul> |
|---|--|

## EXERCER SON DROIT AVEC PRAGMATISME

Pour y répondre, les questions à se poser :

- la commune est-elle propriétaire d'une parcelle contiguë à celle en vente ?
- la parcelle en vente a-t-elle un intérêt pour un futur aménagement ?
- la commune est elle intéressée pour faire des échanges fonciers avec d'autres propriétaires ?

## A SAVOIR

- La notification de la vente à la mairie doit être faite par courrier avec accusé de réception.
- Toute vente opérée en violation du droit de préférence est nulle.
- En cas de non respect du droit de préférence ou de préemption, il est possible d'agir en nullité contre la vente. Ce recours est ouvert pour une durée de 5 ans à compter de la connaissance de la vente par la collectivité.