

Le droit de préférence : un outil d'acquisition foncière

DROIT DE PRÉFÉRENCE :

Le droit de préférence est régi à l'art. L 331-24 du Code Forestier.

Le droit de préférence est un droit permettant à la commune d'accéder à la propriété forestière. Contrairement au droit de préemption, le droit de préférence détenu par les communes ne prime pas sur le droit de préférence que possède également les propriétaires forestiers privés. 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 préférence 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 en vente se situe **sur le territoire communal**

⇒ **Le droit de préférence s'applique si les 3 critères sont remplis de manière cumulative.**

MISE EN ŒUVRE :

Vente de parcelle forestier répondant aux 3 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 engagement : application du régime forestier dans les 5 ans.

A NOTER :

- L'application du droit de préférence connaît de nombreuses exceptions qui sont listées à l'article L 331-21 du Code forestier.
- Le critère d'une surface inférieure à 4 hectares est calculée de manière cumulative (ex : une vente constituée de plusieurs parcelles représentants, de manière cumulée, une superficie supérieure à 4 hectares échappe à l'application du droit de préemption communal).
- 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)
- En cas d'exercice du droit de préférence de manière concurrentielle entre le propriétaire privé et communale, le vendeur est libre de son choix.
- L'enregistrement de la vente peut prendre la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif.