

Retour sur le droit de préférence, et non de préemption, du voisin d'un terrain boisé

Question : Je souhaite vendre 3 hectares de forêt à un ami d'enfance de mon fils, que j'ai vu grandir. Le propriétaire du bois limitrophe, a-t-il un droit de préemption ?

Réponse : Les terres boisées sont très morcelées, ce qui nuit à leur bonne gestion.

C'est pour cette raison que la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré un droit de préférence du voisin pour lutter contre ce morcellement, qui avait été codifié à l'article L.514-1 du code forestier, actuellement abrogé.

L'article L.331-19 du même code dispose aujourd'hui :

« 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, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence dans les conditions définies au présent article. (...) »

Cet article prévoit que le vendeur doit notifier les conditions de la vente aux propriétaires contigus par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie d'affichage en mairie et de publicité dans un journal d'annonces légales s'il y a plus de 10 notifications à adresser.

Il existe cependant un certain nombre d'exceptions visées à l'article L.331-21 du code forestier, notamment en cas de vente à un conjoint, un concubin, un partenaire dans le cadre d'un PACS, ou un parent ou allié jusqu'au quatrième degré.

Sauf dans ces cas, tout propriétaire d'une parcelle contiguë dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître au vendeur qu'il exerce son droit de préférence au prix et aux conditions qui lui ont été indiquées.

Si plusieurs voisins exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit celui auquel il souhaite céder son bien.

Ce droit de préférence n'est

cependant pas un droit de préemption.

C'est-à-dire que l'information relative à la vente d'une parcelle boisée n'est pas une offre de vente que le destinataire pourrait accepter, ce qui suffirait à le rendre propriétaire.

Par un arrêt du 28 septembre 2023, la Cour de Cassation a jugé que le vendeur qui a notifié au voisin les clauses et conditions de la vente est libre de renoncer à la cession initialement envisagée.

Ainsi, il ne sera pas forcé de vendre au voisin qui lui déplaît, mais il ne pourra pas non plus vendre à la personne initialement choisie.

En effet, en cas de vente opérée en violation du droit de préférence, une action en nullité pourrait être exercée, dans un délai de cinq ans, par les bénéficiaires de ce droit, ou leurs ayants droits.

**Christine FAIVRE,
SCP NONNON & FAIVRE
Avocate, Spécialiste en Droit
Rural, Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles**