

CHRONIQUE DES NOTAIRES : LA VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ BOISÉE

Manipuler les droits de préférence et préemption forestiers revient aujourd'hui à se hasarder dans un jeu de piste, muni d'une carte législative dont les rares termes, paraissant clairs, sont parasités par une boussole jurisprudentielle indiquant tout sauf le nord. La matière est complexe et requiert un niveau de technicité inédit, tant chaque terme comporte sa propre dose d'interprétation. Un parcours semé d'embûches pour lequel votre notaire est un allié tout choisi.

Tout repose sur les épaules du vendeur, astreint, si son bien présente certaines spécificités, à une obligation d'information, dont le non-respect peut entraîner la nullité de la vente.

La propriété concernée

Le champ d'application de ces droits de priorité est commun : la vente d'« une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts ET d'une superficie totale inférieure à 4 hectares ». Ces deux conditions sont cumulatives. Ainsi, la vente doit porter sur une ou plusieurs parcelles, vendue (s), par un même vendeur à un même acquéreur, peu importe qu'elles soient adjacentes ou situées sur une même Commune (si elles sont limitrophes). Seule la nature cadastrale compte. Ainsi, si votre parcelle est en réalité « non boisée », vous avez tout intérêt à demander au cadastre, avant sa vente, la modification de sa nature. Enfin, le seuil de 4 hectares, s'apprécie au titre de la propriété vendue. Ainsi, l'addition de l'ensemble des superficies vendues est de mise en présence d'une pluralité de biens.

Les bénéficiaires de la priorité

Deux types de droits de priorité coexistent. Le droit de préférence bénéficie au propriétaire d'une parcelle boisée contiguë à la propriété vendue. Commence alors un état des lieux fastidieux consistant à recenser, au vu d'un plan, toutes les parcelles « touchant » chaque terrain compris dans la vente. La présence d'un chemin, d'une route ou d'un fossé ne rompt pas la notion de contiguïté et un attachement, même minime (par un angle), suffit. Pour chaque parcelle recensée, seule la nature cadastrale de « bois » confère ce droit, et tous les propriétaires mentionnés au cadastre peuvent le revendiquer. Le droit de préemption, quant-à lui, bénéficie à l'Etat, si



Membres de la Chambre des Notaires de l'Ain 2022 / 2023, 68 études et 163 notaires pour vous conseiller.
Propos recueillis auprès de Maître Virginie Toure-Schroeter, notaire à Ambérieu-en-Bugey.

une forêt domaniale jouxte le bien vendu et à la Commune sous certaines conditions. A minima, la Commune a toujours un droit de préférence, et ce même si elle n'est pas propriétaire voisine.

La procédure

Quel que soit le droit de priorité concerné, le formalisme reste le même. Le vendeur notifie la vente, à chacun des bénéficiaires, par lettre recommandée, un affichage « public » (JAL et mairie) étant parfois permis. L'exercice du droit ne peut être fait que sur l'intégralité de la propriété vendue, dans un délai de 2 mois, porté à 3 pour l'Etat. La hiérarchie entre les droits de priorité forestiers et l'articulation avec les autres droits de préemption en présence, imposent un cumul des délais de notification, ne rendant parfois la vente possible qu'à l'issue d'un délai d'un an.

Les droits de priorité : des différences ?

Le droit de préférence, contrairement au droit de préemption, connaît des exceptions. La vente « en famille », au profit d'un voisin propriétaire d'une parcelle boisée, ou d'une propriété mixte (seulement en partie boisée) comme notamment ce droit. De plus, l'exercice du droit de préemption, contrairement à celui du droit de préférence, vaut vente, aucun retour en arrière n'est possible pour le vendeur.

Un sujet complexe pour lequel il faut être vigilant afin d'assurer la légalité de la vente, et se prémunir de toute annulation à posteriori. Quel que soit le cas de figure, sur ce sujet comme sur bien d'autres, les notaires de l'Ain sauront vous conseiller et s'occuper pour vous de toutes les formalités en vigueur.