

<p style="text-align: center;"><b>LA VENTE DE PARCELLES BOISEES:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PROMENEZ-VOUS DANS LES BOIS...TANT QUE VOUS NE LES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VENDEZ PAS...</b></p>
---

La vente de parcelles boisées, depuis l'entrée en vigueur de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 Juillet 2010, est soumise à un formalisme particulier, en raison du droit de préférence des voisins, propriétaires de parcelles contigües à la parcelle vendue. La loi d'avenir agricole, entrée en vigueur le 15 octobre 2014 est venue compléter le dispositif.

Dès lors, plusieurs questions se posent:

- Quels sont les biens concernés?

Le droit de préférence concerne toutes les parcelles vendues et d'une superficie au maximum égale à 4 hectares, classées en catégorie "bois" au cadastre. Afin que le droit de préférence trouve à s'appliquer, il faut que le bien soit non seulement classé comme bois au cadastre mais il faut que les parcelles soient réellement boisées.

La parcelle voisine ne bénéficiera du droit de préférence, que si elle est classée en catégorie de bois au cadastre et si elle est effectivement boisée dans la réalité et si elle est contigüe à la parcelle cédée.

- Quelles sont les opérations concernées?

Le droit de préférence est applicable en cas de vente de parcelles boisées. Le code forestier prévoit une série d'exclusion du dispositif, notamment en cas de vente à un propriétaire d'une parcelle boisée contigüe ou au profit d'un membre de la famille jusqu'au 4ème degré inclus (cousin par exemple).

- A qui adresser la notification?

La notification doit parvenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la/aux personne(s) propriétaire(s) des parcelles voisines. Il est ici précisé que si la parcelle voisine appartient à plusieurs personnes détenant le bien en indivision, il conviendra de notifier à tous les propriétaires la vente du bien cédé.

Si le nombre de ces notifications est supérieur à 10, il est possible de recourir à une publication dans un journal d'annonces légales et à une publication concomitante par voie d'affichage en mairie.

- Quel est le délai de réponse?

Le bénéficiaire du droit de préférence a deux mois pour adresser sa réponse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au vendeur. En l'absence de réponse, il sera réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

En cas d'exercice du droit de préférence par un voisin, le vendeur ne peut pas refuser de signer l'acte. Si plusieurs voisins exercent le droit de préférence, le vendeur aura alors la possibilité de choisir à quel voisin il souhaite vendre.

A défaut de régularisation de la vente dans un délai de 4 mois à compter de la décision d'exercice du droit de préférence par la défaillance de l'acquéreur, l'exercice du droit de préférence est inopposable au vendeur qui retrouve alors sa liberté.

Il est ici à préciser que la loi entrée en vigueur le 15 octobre 2014 a également instauré un droit de préemption de la commune lors de la vente de parcelles boisées si plusieurs critères cumulatifs sont réunis.

Dans tous les cas, la commune aura au minimum un droit de préférence pour l'acquisition si les conditions de son droit de préemption ne sont pas réunies. Ce droit de préférence s'exercera dans les mêmes conditions que le droit de préférence des voisins.

En matière de vente de parcelles boisées, la SAFER ne bénéficie pas, sauf cas particulier d'un droit de préemption.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire en cas de projet de vente d'une parcelle boisée afin qu'il puisse vous indiquer les formalités à accomplir dans votre cas particulier.

