

DROIT DE PREFERENCE DES VOISINS EN CAS DE VENTE DE PARCELLES BOISEES

AG FRANSYLVA43

19 MAI 2023

JEAN GOYET

QUELQUES CONSIDERATIONS GENERALES

Forêt Française – Valeur refuge

Enjeux : Economique, Environnemental, Sociétal, Fiscalité attractive,...

Ses limites constatées : Mauvaise exploitation, Morcellement, ...

D'où l'enjeu, le défi

Notre sujet d'aujourd'hui



FRANSYLVA43

FORESTIERS PRIVES de HAUTE-LOIRE

LE MORCELLEMENT DE LA PROPRIETE FORESTIERE

La lutte contre le morcellement de la propriété forestière n'est pas une nouveauté :

- Groupement Forestier
- Puis loi du 27 juillet 2010
- Lois de 2012 et 2014
- Articles L 331- et 19 et suivants du Code Forestier



DOMAINE D'APPLICATION

Champ territorial : Territoire Français

1 – Son Objet :

Article L 331-19 DU Code Forestier - Notion de propriété

- a) Côté vendeur – matrice cadastrale
- b) Côté voisins – parcelles boisées

2 – Opérations concernées :

- a) Opérations incluses dans le champ d'application
- b) Opérations exclues par le législateur – 9 cas

- ce qui tient à l'origine de la vente (2)
- en raison de la personne (4)
- ce qui tient à l'objet de la vente (3)

MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DES VOISINS (1/2)

A – Les acteurs :

1 – l’auteur de la purge : Vendeur, Notaire

2 – Bénéficiaires du droit de préférence :

« Les propriétaires de parcelles boisées contiguës, tels qui sont désignés sur les documents cadastraux »

3 - Double démarche ou réflexion :

- parcelles boisées contiguës
- identification du propriétaire

B – La procédure de purge :

Article L 331-19 du Code Forestier : Notification personnelle ou publicité collective

MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DES VOISINS (2/2)

C – Contenu et nature juridique de l'information

- Il faut tout dire
- Est-ce une offre de vente ?

D – Exercice du droit de préférence

- a) Les délais
- b) Les possibilités de réponse
- c) La forme de la réponse
- d) Les conséquences de l'exercice du droit de préférence :
 - si une seule réponse
 - si plusieurs réponses

ARTICULATIONS DU DROIT DE PREFERENCE ET/OU DROIT DE PREMPTION

- 1 – Droit de préférence et droit de préemption SAFER
- 2 – Droit de préférence face au droit des indivisaires
- 3 – Droit de préemption en matière d'urbanisme
- 4 – Droit de préemption du preneur en place
- 5 - Droit de préférence des parcelles boisées et droit de préférence conventionnel
- 6 – Droit de préférence des voisins et droit de préférence de la Commune
- 7 – Droit de préférence et droit de préemption de la Commune et de l'Etat

SANCTIONS EN CAS D'IRRESPECT OU IRREGULARITES

Article L 33120 du Code Forestier

DROIT DE PREMPTION DE LA COMMUNE

Article L 331-22 du Code Forestier

1 – Domaine d'application

2 – Purge du droit

DROIT DE PREMPTION DE L'ETAT

Article L 331-23 DU Code Forestier

1 – Domaine d'application

2 – Purge du droit

a) Auteur

b) Forme

c) Destinataire

Conclusion

Merci pour votre attention

QUESTIONS?

