

Droit de préférence

⇒ **Sur les ventes de propriétés inférieures à 4 hectares**
(et non sur les ventes de parcelles)
en pleine propriété, mais aussi cessions de droits indivis, usu, nu...

⇒ **En bois, c'est-à-dire déclarés bois au cadastre**

Ne concerne pas :

- × les biens mixtes,
- × déclarés bois, mais dans la réalité surfaces boisées inférieures à 50 %

Droit de préférence

Les exceptions :

- ⇒ Procédure d'aménagement rural, projet d'utilité Publique, propriétaire de carrières
- ⇒ Vente dans le cadre familial (parent jusqu'au 4^{ème} degré inclus), conjoints, concubins, PACS, co-indivisaires pour la vente de droits indivis, usu/nu
- ⇒ **Les voisins déclarés bois au cadastre** (= jouxtant la propriété, c'est-à-dire jouxtant une parcelle de la propriété)
et désormais la commune, même si elle ne possède pas de bois

Droit de préférence

Projet de vente à un "non voisin "

- ⇒ Purger le droit de préférence auprès des voisins et de la commune avec un délai de 2 mois
- ⇒ Voisins : × ceux figurant au cadastre (et déclarés bois),
× tous les indivisaires,
selon l'adresse du cadastre
- ⇒ Comment ?
 - × Notification obligatoire pour chaque vendeur si inférieur ou égal à 10,
 - × au-delà, possibilité d'affichage en Mairie et annonce légale.
- ⇒ Notification ou affichage en forêt : "pas de retour "
- ⇒ Libre choix du vendeur, si plusieurs candidats.

Droit de préemption en faveur de l'État ou des Communes

- ⇒ Si la forêt domaniale ou communale jouxte la propriété à vendre (la propriété ou la parcelle ?)
- ⇒ Si la forêt publique a un plan d'aménagement
La propriété doit être soumise au régime forestier dans les 5 ans
- ⇒ Aucune exception (y compris cadre familial)
- ⇒ Délais :
 - × Forêt domaniale : 3 mois (le notaire prévient le Préfet)
 - × Forêt communale : 2 mois (le vendeur notifie en recommandé)

Dans la pratique, hiérarchie

Préemption Forêt Domaniale > Préemption Forêt communale > droit de préférence

La purge du droit de préemption de la commune vaut-elle purge de son droit de préférence ?

Préemption de la SAFER en forêt

**La SAFER ne peut préempter en forêt
sauf exceptions :**

- ⇒ Biens mixtes agricoles ou forestiers ;
- ⇒ Parcelle boisée dispensée d'une autorisation de défrichement, (= dans des massifs inférieurs à une surface définie par arrêté préfectoral, généralement 4 ha ou moins) ou ayant fait l'objet d'une autorisation ;
- ⇒ Située dans un périmètre d'aménagement foncier ou plantation faite en contradiction de la réglementation des boisements ;
- ⇒ Loi de 2014 : **parcelle boisée encore déclarée agricole au cadastre.**