

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER ET PARCELLES BOISEES

Maître Henri VERCASSON, avocat associé inscrit au barreau de BORDEAUX

PLAN DE L'INTERVENTION

Introduction

Partie 1 : Préemption de parcelles boisées principe et exceptions

Partie 2 : La particularité de la SAFER IDF

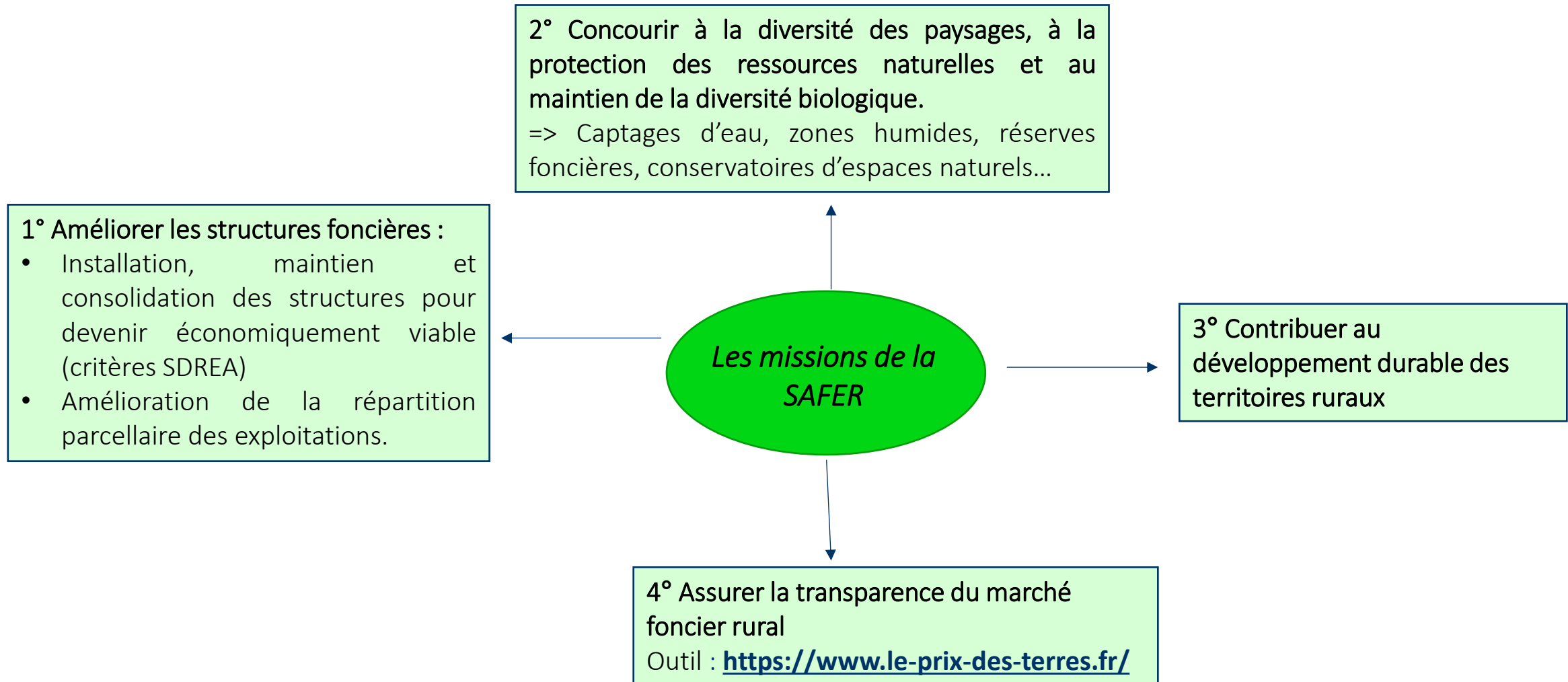
INTRODUCTION

Qu'est-ce que la SAFER ?

Les missions de la SAFER

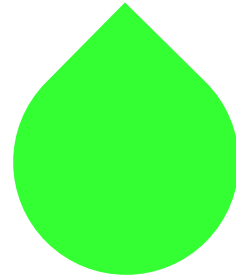
Les moyens d'action de la SAFER

INTRODUCTION : Les missions de la SAFER (Article L.141-1 du Code rural)



Conformément à l'élargissement des missions dévolues aux SAFER, ont été ajoutés à l'article L. 143-2 par la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 des objectifs tournés vers la protection de la forêt et de l'environnement. La préemption peut ainsi être exercée pour :

« 7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'État ».



Partie 1 : Préemption de parcelles boisées principe et exceptions

Partie 1 : Prémption de parcelles boisées principe et exceptions

Article L. 143-4 du CRPM

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption :
[...]

6° Les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre »

❖ Focus sur la nature cadastrale depuis la loi d'avenir pour l'agriculture n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

- ☐ B (Bois),
- ☐ BF (Futaies Feuillues),
- ☐ BM (Futaies Mixtes),
- ☐ BO (Oseraies),
- ☐ BP (Peupleraies),
- ☐ BR (Futaies résineuses),
- ☐ BS (Taillis sous Futaies),
- ☐ BT (Taillis simples).

❖ Quid si erreur dans la notification du notaire instrumentaire ? → Cour de cassation, 14 septembre 2011, 10-10.027

❖ La nature réelle n'importe pas → volonté d'harmoniser avec le Code forestier (droits de préférence et de préemption des articles L. 331-19 et suivants) → quid des parcelles boisées sont-elles des terrains nus à vocation agricole ? Quid de la motivation ?

Article L. 143-4 du CRPM

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption :

[...]

6° Les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre, sauf :

- a) Si ces dernières sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, l'acquéreur ayant toutefois la faculté de conserver les parcelles boisées si le prix de celles-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification faite à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ou dans le cahier des charges de l'adjudication ;*

❖ Cas de la notification avec ventilation du prix

Partie 1 : Prémption de parcelles boisées principe et exceptions

Article L. 143-4 du CRPM

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de prémption :

[...]

6° Les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre, sauf :

[...]

b) S'il s'agit soit de semis ou plantations sur les parcelles de faible étendue dont la commission communale d'aménagement foncier a décidé la destruction en application de l'article L. 123-7, soit de semis ou plantations effectués en violation des dispositions de l'article L. 126-1 ;

[...] »

L. 123-7 *« A l'intérieur du périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier la commission peut décider la destruction des semis et plantations existant sur des parcelles de faible étendue et isolées lorsqu'elle estime que leur maintien est gênant pour la culture ».*

L. 126-1 : *« Afin de favoriser une meilleure répartition des terres entre les productions agricoles, la forêt, les espaces de nature ou de loisirs et les espaces habités en milieu rural et d'assurer la préservation de milieux naturels ou de paysages remarquables, les conseils départementaux peuvent, après avis des chambres d'agriculture et du centre national de la propriété forestière, définir :*

Les zones dans lesquelles des plantations et des semis d'essences forestières ou dans lesquelles la reconstitution après coupe rase peuvent être interdits ou réglementés »

Article L. 143-4 du CRPM

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption :

[...]

6° Les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre, sauf :

[...]

c) Si elles ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement ou si elles sont dispensées d'une déclaration de défrichement en application du 1° de l'article L. 342-1 du code forestier ;

[...]»

→ Sur l'autorisation de défrichement : elle doit avoir été notifiée au propriétaire le jour de la vente au plus tard. Si l'autorisation de défrichement est notifiée peu après l'aliénation des surfaces boisées, elles ne sont pas préemptables (Cass. 3e civ., 31 janv. 1990, n° 88-13.080 : Bull. civ. III, n° 38).

→ Sur la dispense de déclaration : seuil compris entre 0,5 et 4 ha fixé par le préfet du département (L. 342-1 du Code forestier)

Article L. 143-4 du CRPM

- ❖ L'exemption visé au point 6°c) n'a vocation à s'appliquer que dans le cas où la parcelle objet de la notification peut faire l'objet d'un défrichement.

❑ Exemple : Ile et Vilaine : seuil : 1 ha

Classement en bois préservé en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

- « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

- « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ».

- ❖ Supériorité du droit de prémption de la SAFER au droit de préférence forestier (parcelle contiguë de – de 4 ha)

Article L. 143-4 du CRPM

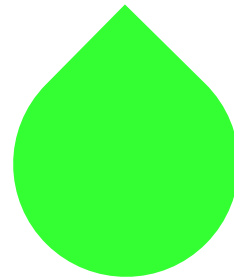
« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de prémption :

[...]

6° Les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre, sauf :

[...]

d) Si elles sont situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière prévu aux articles L. 123-18 à L. 123-22 »



PARTIE 2 : La particularité de la SAFER IDF

Partie 2 : Modalités d'exercice du droit de préemption

- ❖ Depuis 2016, la Safer de l'Ile-de-France dispose d'un droit de préemption sur les parcelles boisées, de moins de trois hectares afin de protéger les espaces boisés franciliens et proposer, en lien avec le syndicat des propriétaires forestiers, des possibilités de restructuration parcellaire.
- ❖ Toutes les parcelles ne sont pas concernées, seuls sont visés :
 - ❑ les biens situés dans les zones agricoles protégées,
 - ❑ les biens situés dans les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains,
 - ❑ les biens situés dans des zones agricoles, naturelles ou forestières.
- ❖ Objectif: lutter contre le mitage qui touche les espaces boisés d'Ile de France, trois fois plus morcelée que dans l'ensemble de l'hexagone, avec des parcelles beaucoup plus petites (moyenne d'un hectare), ce qui affaiblit son potentiel de gestion et de protection.

Partie 2 : Modalités d'exercice du droit de préemption

❖ Article L143-2-1 (Modifié par LOI n° 2020-48 du 28 janvier 2020 - art. 1) CRPM :

« La société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Ile-de-France est autorisée à préempter, en cas d'aliénation à titre onéreux des parcelles en nature réelle de bois ou classées en nature de bois et forêt au cadastre, d'une superficie totale inférieure à trois hectares et situées dans les zones délimitées par un document d'urbanisme mentionnées au premier alinéa de l'article L. 143-1, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet la protection et la mise en valeur de la forêt desdites parcelles. Ce droit de préemption ne peut primer les droits de préemption et de préférence prévus aux articles L. 331-19, L. 331-22 et L. 331-23 du code forestier.

La préemption prévue au premier alinéa du présent article s'applique également aux aliénations à titre gratuit, dans les conditions définies à l'article L. 143-16 du présent code ».

→ Objectif de protection et de la mise en valeur de la forêt

→ Pas de priorité par rapport au droit de préférence forestier du voisin

Partie 2 : Modalités d'exercice du droit de préemption

- ❖ Depuis février 2017, l'objectif de protection et de mise en valeur de la forêt a figuré parmi les motifs invoqués par la SAFER dans 198 procédures de préemption, soit 39 % des 510 préemptions exercées au total représentant une surface totale d'environ 105 hectares de foncier forestier.
- ❖ Seules 24% des préemptions ont conduit à une acquisition par la SAFER, dans les autres cas, le propriétaire a exercé son droit de ne plus vendre les parcelles. Ainsi, La SAFER estime que 2/3 des dossiers instruits aboutissent alors à un retrait de vente, évitant le mitage et morcellement foncier.

Merci pour votre attention !



drouot avocats

P A R I S • B O R D E A U X • B O U R G E S

DROUOT AVOCATS • Société Civile Professionnelle d'Avocats • SIRET 394 467 427 00024 RCS Paris • Courriel : contact@drouot-avocats.fr

Paris : 8 rue Drouot 75009 • Tél. : 01 44 82 73 82 • **Bordeaux** : 104 cours du Médoc 33300 • Tél. : 05 35 54 10 70

Bourges : 4 rue Mayet Genet 18000 • Tél. : 02 48 70 21 04

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER ET PARCELLES BOISEES

Maître Henri VERCASSON, avocat au barreau de BORDEAUX



drouot avocats

P A R I S • B O R D E A U X • B O U R G E S

DROUOT AVOCATS • Société Civile Professionnelle d'Avocats • SIRET 394 467 427 00024 RCS Paris • Courriel : contact@drouot-avocats.fr

Paris : 8 rue Drouot 75009 • Tél. : 01 44 82 73 82 • **Bordeaux** : 104 cours du Médoc 33300 • Tél. : 05 35 54 10 70

Bourges : 4 rue Mayet Genettry 18000 • Tél. : 02 48 70 21 04