



Sandrine Besson

Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat

Maud Paris

Diplôme supérieur du Notariat

Le droit de préemption de la SAFER en cas de vente de parcelles boisées

La vente de parcelles boisées est un exercice difficile et va l'être de plus en plus. Nous avons eu l'occasion d'aborder le droit de préférence forestier dans de précédents articles. Les développements qui suivent visent à faire le point sur l'étendue du droit de préemption de la SAFER en cas de vente de surfaces boisées.

L'article L. 143-4 6° du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) pose en principe l'exclusion des parcelles classées au cadastre en nature de bois et forêts du droit de préemption de la SAFER. Cette rédaction est issue de la loi d'avenir pour l'agriculture n° 2014-1170 du 13 octobre 2014. C'est donc le classement cadastral de la parcelle qui importera désormais. Antérieurement, le texte faisait référence aux «surfaces boisées». Il s'agit là d'une volonté d'unifier la notion de parcelle boisée pour le droit de préemption de la SAFER et pour le droit de préférence forestier.

Il en résulte que les parcelles non classées au cadastre en nature de bois, bien que réellement boisées, ne pourront plus bénéficier de l'exemption du droit de préemption de la SAFER érigée en principe aux termes de l'article L. 143-4 6° du CRPM¹.

L'article L. 143-4 6° prévoit toutefois quatre cas dans lesquels les surfaces boisées sont réintégrées dans le champ d'application dudit droit, à savoir :

- 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 ex-**

¹- Pour de plus amples développements relatifs à cette question et aux modifications inhérentes à la loi du 13 octobre 2014, nous vous invitons à prendre connaissance du Cahier du CRIDON de Lyon Spécial Loi d'Avenir Agricole en ligne sur le site Internet du CRIDON LYON.

presse dans la notification faite à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ou dans le cahier des charges de l'adjudication ;

Cette exception vise le cas où des parcelles boisées sont vendues avec des parcelles non boisées dépendant d'une même exploitation agricole. Tout d'abord, cela suppose que l'aliénation porte sur plusieurs parcelles (et non sur une référence cadastrale unique ayant une nature mixte)².

De plus, le texte prévoit que la vente doit porter sur des parcelles boisées et non boisées « *dépendant d'une même exploitation agricole* ». Que faut-il entendre par là ? Suffit-il que les parcelles vendues dépendent d'un même domaine, d'une même unité géographique, ou est-il nécessaire que les parcelles boisées fassent partie intégrante de l'exploitation agricole, soit qu'elles soient louées dans le cadre d'un bail rural, soit qu'elles servent à créer des zones d'ombrage pour une activité d'élevage par exemple ? Par un arrêt en date du 19 mars 2008, la Cour de cassation retient qu'il suffit que la vente porte à la fois sur des parcelles boisées et sur d'autres parcelles qui ne le sont pas (et qui entrent dans le champ du droit de préemption) pour que le droit de préemption de la SAFER soit ouvert³ pour le tout, même lorsque les parcelles non boisées ne constituent pas en elle-même une exploitation agricole. Cette décision paraît malgré tout surprenante, dans la mesure où le texte prévoit expressément que les parcelles vendues doivent dépendre de la même exploitation agricole, ce qui pourrait sous-entendre une unité économique autonome.

Notons que dans le cadre de cette disposition, et contrairement à l'hypothèse de la vente d'une parcelle unique⁴, la superficie respective des surfaces agricoles et forestières n'est pas prise en compte. Il n'est donc pas exigé que les parcelles de nature agricole soient prépondérantes pour que l'ensemble soit soumis au droit de préemption de la SAFER⁵.

Pour conclure sur ce point, il y a lieu de rappeler que les parties ont la faculté de conserver les parcelles boisées si le prix de celles-ci fait l'objet d'une ventilation, et d'une mention expresse au sein de la notification adressée à la SAFER, ou aux termes du cahier des charges, en présence d'une adjudication.

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 ;

A l'intérieur des périmètres d'aménagement foncier agricole et forestier, l'article L. 123-7 du CRPM offre la possibilité aux commissions communales de décider la destruction des semis et plantations existant sur des parcelles de faible étendue et isolées lorsqu'elles estiment que leur maintien est gênant pour la culture. Dans une telle hypothèse, les parcelles boisées lors de leur aliénation seront soumises au droit de préemption de la SAFER.

Il en sera de même des surfaces boisées plantées dans des zones dans lesquelles les semis et plantations d'essences forestières peuvent être interdits en application de l'article L. 126-1 du CRPM.

Ce cas est d'application plus marginale.

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 ;

Deux hypothèses sont ici envisagées pour conduire à ce que les parcelles

2- Cass. 3ème civ., 5 juin 2013, n° 12-18.313 ; *RDRur.* N° 414, juin 2013, comm. 112 par S. Crevel ; *Revue des Loyers* n° 939, p. 344, comm. par B. Peignot ; *D.* 2013 p. 2260, comm. par F. Roussel

3- Cass. 3e civ., 19 mars 2008, n° 07-11.383 ; *RDRur.* N° 364, juin 2008, comm. 115 par F. Roussel

4- Voir arrêt note 2

5- Voir arrêt note 3

boisées entrent dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER :

- Si la parcelle a fait l'objet d'une autorisation de défrichement : en effet, le défrichement fera perdre le caractère boisé de la parcelle, qui retrouvera alors une vocation agricole pouvant intéresser la SAFER. Il vous appartient de vérifier auprès du vendeur si, au jour de la vente, il ne lui a pas été notifié d'autorisation de défrichement concernant les biens vendus⁶.
- Si les parcelles boisées vendues sont dispensées de déclaration de défrichement en application de l'article L. 311-2 3° du Code forestier : en effet, si les biens vendus sont, eu égard à leur superficie, dispensés de la demande d'autorisation de défrichement, le propriétaire pourra à tout moment faire perdre aux terrains leur caractère boisé, pour leur conférer une vocation agricole. La SAFER retrouve donc son droit de préemption dans un tel cas de figure.

Ainsi, une vérification concernant la superficie des biens vendus s'impose : les parcelles doivent être d'une superficie inférieure au seuil déclenchant l'obligation d'obtenir une autorisation de défrichement (compris entre 0,5 et 4 hectares et fixé par arrêté préfectoral), et ne pas constituer partie d'un massif forestier dont la superficie totale atteint ou dépasse ce même seuil.

Dès lors, si les parcelles vendues sont incluses dans un flot boisé dont la superficie totale (superficie des parcelles vendues et superficie des parcelles boisées contiguës formant le massif forestier) dépasse le seuil fixé dans le département concerné, la SAFER n'aura pas de droit de préemption.

A l'inverse, si la surface cumulée des parcelles aliénées et des parcelles alentours formant le massif forestier est inférieure au seuil fixé dans le département concerné, ou s'il s'agit de l'aliénation d'une (ou plusieurs) parcelle(s) isolée(s) d'une superficie totale inférieure audit seuil, la SAFER disposera d'un droit de préemption.

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. »

Ce type d'opération résulte de la fusion des anciens mécanismes de remembrement forestier et d'aménagement forestier, et a pour objectif d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés forestières et d'en assurer la mise en valeur.

La SAFER, dans le cadre de ses missions, a vocation à accroître la superficie d'exploitations forestières et à aménager leurs structures⁷. Dès lors que les parcelles boisées sont situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière, et qu'elle aura préalablement conclu des conventions avec l'Etat, la SAFER disposera de son droit de préemption⁸.

Remarque : Eu égard à l'obligation d'information généralisée prévue par l'article L. 141-1-1 du CRPM, qui vise toute aliénation, à titre onéreux ou gratuit entre vifs, portant sur des biens ruraux, la vente de parcelles boisées devra, en toutes hypothèses (qu'elle entre ou non dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER), être portée à la connaissance de la SAFER. En revanche, lorsque la vente n'entrera pas dans le champ du droit de préemption de la SAFER tel que défini ci-dessus, la vente pourra se faire sans qu'il y ait besoin d'attendre un délai de deux mois.

6- Cass. 3ème civ., 31 janvier 1990, n° 88-13.080 : Bull. civ. 1990, III, n° 38 : l'autorisation doit avoir été notifiée au propriétaire au jour de la vente au plus tard pour que le bien vendu constitue un bien préemptable

7- Article L. 141-1 I du CRPM

8- DPEA, Editions législatives, V° SAFER, n° 20, 60