

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) de 2014 a introduit un droit de préemption de l'Etat et des communes, et un droit de préférence de la commune de situation du lot vendu. Cette évolution législative s'inscrit dans une **logique de regroupement forestier pour lutter contre le morcellement de la petite propriété forestière**. Au gré des ventes de parcelles forestières, il s'agit de créer des propriétés d'un seul tenant de plus en plus étendues, avec une priorité donnée aux forêts de l'État et des communes.

	Droit de préférence communal	Droit de préemption communal
	Le droit de préemption et le droit de préférence ne peuvent pas être exercés de manière conjointe. Il existe une hiérarchie des droits : <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Droit de préemption de l'Etat</div> <div style="border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px; margin-left: 50px;">Droit de préemption communal</div> <div style="border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 100px;">Droit de préférence communal</div> </div>	
<b>Code forestier</b>	Art. L331-24 du code forestier	Art. L331-22 du code forestier
<b>Qui peut exercer ce droit ?</b>	Une commune	Une commune qui possède des forêts communales sous régime forestier
<b>Origine</b>	Prérogative accordée aux communes par la LAAF de 2014	
<b>Objectif</b>	Accorder aux communes la possibilité d'acquérir des parcelles forestières privées pour augmenter son patrimoine forestier communal.	
<b>Vendeur</b>	Des propriétaires privés ayant également des parcelles contiguës peuvent faire le choix d'exercer leur droit de préférence.  En cas de concurrence, le vendeur choisit librement à qui vendre son bien à prix de vente identique. (L. 331-19 du code forestier)	Le vendeur est obligé de réaliser la vente avec la commune.
<b>Conditions</b>	Le droit de préférence s'exerce lorsqu'une parcelle est : <ul style="list-style-type: none"> <li>• en vente sur le territoire de la commune</li> <li>• cadastrée en nature de bois et forêt</li> <li>• d'une superficie inférieure à 4 ha (dans le cas de la session de plusieurs parcelles, la somme de l'ensemble doit être inférieure à 4 ha, même en cas de parcelles non contiguës)</li> <li>• <b>SANS obligation de continuité avec les parcelles* communales</b></li> </ul> <i>Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'art. L. 331-21 du CF.</i>	Le droit de préemption s'exerce lorsqu'une parcelle est : <ul style="list-style-type: none"> <li>• en vente sur le territoire de la commune</li> <li>• cadastrée en nature de bois et forêt</li> <li>• d'une superficie inférieure à 4 ha</li> <li>• <b>AVEC obligation de continuité avec les parcelles* communales</b></li> </ul>
<b>Procédure</b>	1 – <b>Le maire est informé de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception</b> émise par le vendeur ou le notaire en charge de la vente. Le prix, les caractéristiques de la parcelle en vente et les conditions de cessions projetées doivent figurer.  2 – La commune possède un <b>délai de deux mois pour exercer son droit de préférence ou de préemption</b> et en avertir le propriétaire vendeur.  3 - A compter de la réception de la déclaration d'exercice du droit, <b>la vente doit être réalisée dans un délai de deux mois.</b>	
<b>Obligation</b>	Les parcelles doivent relever du régime forestier dans un délai de 5 ans après leur intégration au patrimoine communal	

\* La contiguïté d'une parcelle forestière avec une autre fait l'objet d'une interprétation autonome. Il suffit que les parcelles se touchent par un seul angle pour qu'elles soient contiguës. Certains obstacles peuvent être perçus comme créant une discontinuité (posant alors des problèmes de gestion des parcelles). Il faut notamment apprécier la taille et les caractéristiques de l'obstacle (route, voie ferrée) pour juger de la discontinuité. (Cf. réponse Ministérielle n°08338 au JO Sénat du 7 nov. 2013 - page 3229).