



JOURNÉE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

**ANIMATEURS DE TERRITOIRES FORESTIERS**

**FONCIER FORESTIER**

---

**Lyon**

23 septembre 2016

# DEROULE DE LA MATINEE

**Introduction** : LE PROJET FONCIER

**PARTIE 1** : LES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL

**PARTIE 2** : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE  
ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

## INTRODUCTION : LE PROJET FONCIER

Pourquoi élaborer un projet foncier

### ❖ Un élément de réponse à un ENJEU

- Le foncier n'est pas en enjeu en soi
- L'action sur le foncier = préalable à la mise en œuvre d'un projet – lever une contrainte
- L'enjeu peut être
  - # **Economique** : faciliter la gestion durable, la mobilisation de bois, la création de dessertes, ...
  - # **Environnemental** préserver les paysages, mettre en valeur des milieux naturels remarquables, protéger les ressources ...
  - # **Social** création d'aires d'accueil, d'itinéraires ...

## **INTRODUCTION : LE PROJET FONCIER**

Conditions de la mise en œuvre du projet

### **❖ 3 éléments indispensables à la réussite d'une action foncière :**

#### **1- Un porteur de projet et un territoire engagés, avec des élus volontaires pour :**

- ✦ définir le projet
- ✦ mettre en œuvre ou piloter les actions
- ✦ garantir le financement
- ✦ assurer le suivi et l'évaluation

#### **2- Un enjeu clairement identifié et des acteurs impliqués**

- ✦ S'assurer de l'utilité de l'action foncière
- ✦ Garantir la réalisation du projet après l'action foncière

#### **3- Des opportunités foncières / garanties minimales de réussite**

- ✦ S'assurer que les conditions techniques de la réussite de l'action sont réunies  
= Identifier le potentiel de biens « appréhendables » avant d'engager l'action

## **PARTIE 1 : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL**

- ✦ DISPOSITIONS COMMUNES
- ✦ L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER
- ✦ LES ÉCHANGES ET CESSIONS AMIABLES D'IMMEUBLES RURAUX
- ✦ LES TERRES INCULTES ET MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITÉES
- ✦ LA RÉGLEMENTATION DE BOISEMENT

## **PARTIE 1 : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL**

Les outils de l'aménagement foncier

### **Dispositions communes**

- ❖ **Décrites dans le Code Rural et de la Pêche Maritime (Art. L121-1 et suiv.)**
- ❖ **Objectifs**
  - Améliorer les conditions d'exploitations des propriétés rurales, agricoles ou forestières
  - Assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux
  - Contribuer à l'aménagement du territoire
- ❖ **Conduites par les Commissions Communales ou Intercommunales d'Aménagement Foncier**
- ❖ **A la demande des communes**
- ❖ **Sous la responsabilité et financées par le Département**
- ❖ **Possibilité de céder les petites parcelles pendant les procédures d'aménagement**

## **PARTIE 1 : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL**

Les outils de l'aménagement foncier

Les procédures

- ❖ **L'aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement)**
  - ⤴ Redistribution parcellaire – travaux connexes
  
- ❖ **Les Echanges et Cessions d'Immeubles Ruraux**
  - ⤴ 2 procédures : avec ou sans périmètre
  
- ❖ **Les terres incultes ou manifestement sous-exploitées**
  - ⤴ 2 procédures : individuelle ou collective
  
- ❖ **La réglementation de boisement**
  - ⤴ Organiser la répartition de l'espace entre les boisements et les autres usages
  - ⤴ Interdiction ou réglementation du boisement ou de reboisement

## PARTIE 1 : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL

Les outils de l'aménagement foncier

Exemple d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier



### ❖ Exemple de Treffort-Cuisiat

Superficie du projet :

1 400 hectares dont 900 hectares de bois

9 264 parcelles

855 propriétaires impliqués

Biens communaux : 150 hectares

Opération très efficace mais aussi longue.

**Travail pour l'avenir**



## PARTIE 1 : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL

### Les outils de l'aménagement foncier

### Synthèse des procédures

	AFAF	ECIR avec périmètre	ECIR sans périmètre	Terres Incultes	Règlement° de boisement
Efficacité vis-à-vis du morcellement	+++	++	++	-	-
Efficiene (résultat / moyens)	-	+	++	-	-
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Très efficace</li> <li>• Travaux connexes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amiable</li> <li>• Mobilisation systématique des propriétaires</li> <li>• Vente petits comptes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amiable</li> <li>• Souplesse</li> <li>• Vente petits comptes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation foncière (y.c. potentiel boisement)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répartition de l'espace</li> </ul>
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût élevé</li> <li>• Complexité</li> <li>• Procédure contraignante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formalisme</li> <li>• Coût (animation, géomètre)</li> <li>• Résultat incertain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte implication Financière (aides) Animation</li> <li>• Résultat incertain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procédure contraignante</li> <li>• Formalisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durée de la procédure</li> <li>• Formalisme</li> </ul>
Commentaires	A réserver aux procédures de compensation des grands ouvrages ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessité de disposer d'un stock foncier initial (public, opérateur, privé...)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procédure au bénéfice principal de l'agriculture =&gt; en accompagnement ou suite à la mise en œuvre d'autres procédures</li> </ul>	

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

- ✦ LA NÉGOCIATION AMIABLE
- ✦ LES PROCÉDURES DE BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE
- ✦ LES DROITS PRIORITAIRES DE LA COMMUNE : DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION
- ✦ LA DÉCLARATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
- ✦ LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET L'EXPROPRIATION

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

### La négociation amiable

- ❖ **Accord de gré à gré obtenu avec un propriétaire ou un ayant-droit**
- ❖ **Actes portant sur la pleine propriété**
  - Vente
  - Achat, échange de biens
  - Baux emphytéotiques
- ❖ **Actes portant sur une cession partielle de droits**
  - Nue-propriété ou usufruit
  - Parts d'indivision
- ❖ **Actes portant sur un usage, temporaire ou non**
  - Négociation de servitudes
  - Location
  - Conventions d'usage, d'entretien ...
  - Cahier des charges

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les procédures des biens vacants et sans maître

### ❖ 4 types de biens concernés par ces procédures

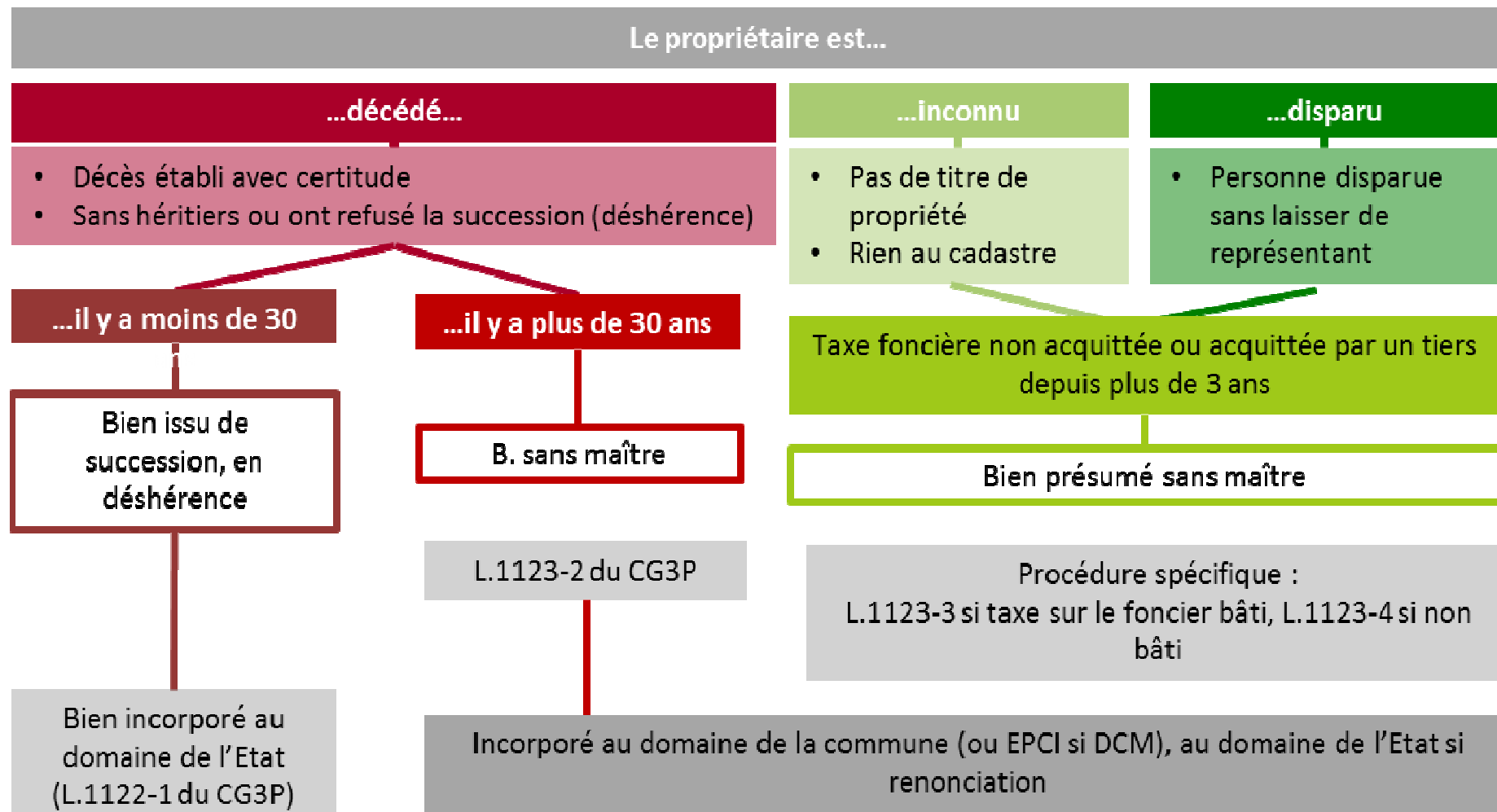
- Successions en déshérence, sans héritiers ou abandonnées (Etat)
- Successions ouvertes depuis 30 ans – aucun successible ne s'est présenté
- Pas de propriétaire connu & Taxe foncière sur les **Propriétés Bâties** (TFPB) non acquittée , ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans
- Pas de propriétaire connu & Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les **Propriétés Non Bâties** non acquittée, ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### ❖ Petit historique

- **Loi d'août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales** : transfert aux communes des procédures d'appréhension des biens sans maître (hors successions en déshérence)
- **LAAAF – Novembre 2014**, caractérisation de la vacance sur le constat du non paiement des contributions foncières - distinction entre les biens bâtis et non bâtis & modification de la procédure pour les biens non bâtis

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

### Les procédures des biens vacants et sans maître



Source : Communes forestières Lorraine

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Successions ouvertes depuis 30 ans – aucun successible ne s'est présenté

### ❖ Définition

- ▲ 1° de l' Art. L 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)

### ❖ Procédure

- ▲ Aucune
- ▲ « **Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés** » (Art. 713 du Code Civil)

### ❖ Bénéficiaires

- ▲ Communes
- ▲ EPCI si la commune renonce explicitement à son droit sur tout ou partie de son territoire au profit de l'EPCI
- ▲ L'Etat si renoncement (y.c. tacite) de la commune et de l'EPCI

### ❖ Conseils

- ▲ Enquêter sur la réalité de la vacance (date du décès, absence de démarche des héritiers, demande d'envoi en possession de l'Etat...)
- ▲ Délibération du Conseil Municipal pour incorporer le bien au patrimoine de la collectivité / Arrêté du Maire constatant l'incorporation

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Propriétaire inconnu &  
Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,  
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### ❖ **Définition**

- ▲ 3° de l'Art. L 1123-1 du CG3P – créé par la LAAAF
- ▲ Y compris les biens pour lesquels l'impôt n'est pas prélevé (seuil, exonération...)

### ❖ **Procédure** (L 1123-4 du CG3P)

- ▲ Animée par le centre des impôts, le Préfet et le Maire
- ▲ Démarche : voir page suivante

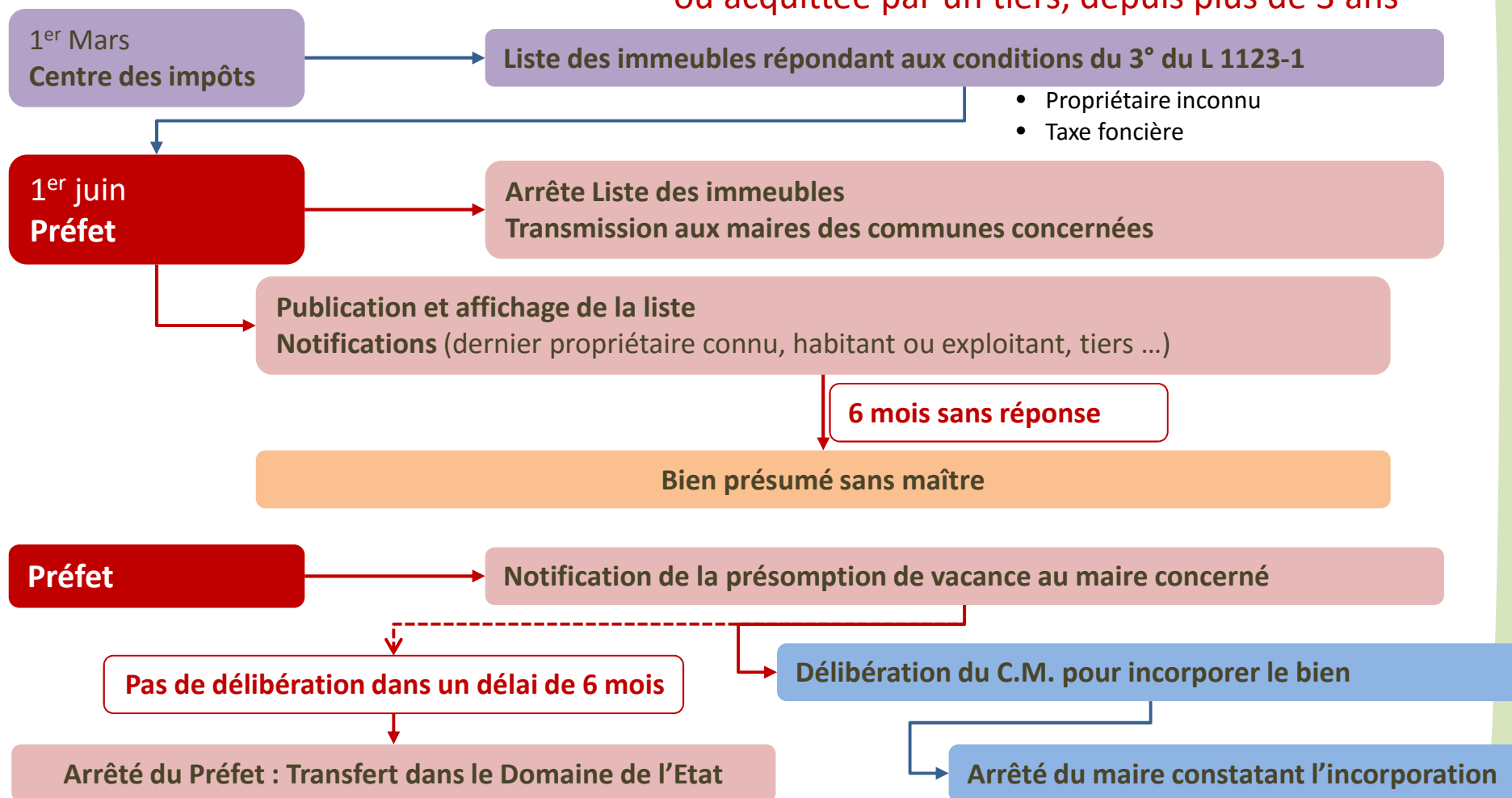
### ❖ **Bénéficiaires**

- ▲ Communes
- ▲ L'Etat si renoncement (y.c. tacite) de la commune

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée, ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans





## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Propriétaire inconnu &  
Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,  
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### **❖ Difficulté pour les services des impôts d'établir la liste**

- Proposer au Préfet de valider la liste des parcelles qui intéressent la commune
- Procéder soi-même à la recherche des biens potentiellement vacants (enquête)
- Repérer les biens sans maître par la même occasion

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Propriétaire inconnu &  
Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,  
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### ❖ Éléments d'enquête :

#### ▲ Données du cadastre :

➤ Pas de propriétaire identifié (ex : « 0000 »)

ou ➤ « PROPRIETAIRE INCONNU »

ou ➤ Propriétaire = personne physique

et ✓ Pas d'indivision (ou copro, ou démembrement ...)

et ✓ Pas de date de naissance ou date incongrue

et ✓ Année de dernière mutation > 30 ans

et ✓ Pas d'année de retour à l'imposition spécifiée

✓ ...

ET ➤ SPATIALISATION DES PARCELLES

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Propriétaire inconnu &  
Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,  
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### ❖ **Éléments d'enquête :**

- ▲ Publicité foncière (ex conservation des hypothèque) :
  - Récapitulatif des formalités enregistrées depuis 1955



N° 11194\*03  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2013)  
@internet-DGFIP

**CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION**

N° de la demande :  
Déposée le :  
Références du dossier :

**Demande de renseignements <sup>(1)</sup>**  
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMANDE	IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR <sup>(2)</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> hors formalité <input type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique :  Service de dépôt :	<h1 style="color: red;">Désignation du demandeur</h1>
CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION	
Formalité du	Vol. N°

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat – art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser l'imprimé n° 3234-SD.			
N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>(4)</sup>
1			Date et lieu de naissance N° SIREN
2			
3			

Identification par le propriétaire

COUT	
<b>Demande principale :</b> .....	= 12 €
<b>Nombre de feuilles intercalaires :</b> .....	
- nombre de personnes supplémentaires : .....	x ..... € = 0 €
- nombre d'immeubles supplémentaires : .....	x ..... € = 0 €
<b>Frais de renvoi :</b> .....	2,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> règlement joint <input type="checkbox"/> compte usager	<b>TOTAL = 14,00 €</b>

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat – art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser l'imprimé n° 3234-SD.				
N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volume	Numéro de lot de copropriété
1		AB 2		
2				
3				
4				
5				

Identification par la parcelle

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)	
<input type="checkbox"/> numéraire	
<input type="checkbox"/> chèque ou C.D.C.	
<input type="checkbox"/> mandat	
<input type="checkbox"/> virement	
<input type="checkbox"/> utilisation du compte d'usager :	

QUITTANCE :

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION	
<input type="checkbox"/> <b>DEMANDE IRREGULIERE</b>	
Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :	
<input type="checkbox"/> défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF)	<input type="checkbox"/> demande non signée et/ou non datée
<input type="checkbox"/> insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles	<input type="checkbox"/> défaut de paiement
<input type="checkbox"/> demande irrégulière en la forme	<input type="checkbox"/> autre :
<input type="checkbox"/> <b>REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE</b>	
Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie <sup>(5)</sup> qu'il n'existe, dans sa documentation :	
<input type="checkbox"/> aucune formalité.	
<input type="checkbox"/> que les ..... formalités indiquées dans l'état ci-joint.	
<input type="checkbox"/> que les seules formalités figurant sur les ..... faces de copies de fiches ci-jointes.	
	le ..... <i>Pour le service de la publicité foncière, le comptable des finances publiques,</i>

PÉRIODE DE DELIVRANCE			
POINT DE DEPART	- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le .....	TERME	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au ..... inclusivement.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

<sup>(1)</sup> Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.

<sup>(2)</sup> Identité et adresse postale.

<sup>(3)</sup> Uniquement pour les usagers professionnels.



<sup>(4)</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.

<sup>(5)</sup> Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Propriétaire inconnu &  
Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,  
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### ❖ Éléments d'enquête :

- ▲ Publicité foncière (ex conservation des hypothèque) :
  - Récapitulatif des formalités enregistrées depuis 1956
- ▲ Extrait acte de naissance (pour les propriétaires identifiés)
  - Décédé depuis +/- 30 ans
  - Mentions marginales (mariage)
- ▲ Commission communale des impôts directs (paiement de la TPFNB)
- ▲ Enquête de « voisinage »

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Propriétaire inconnu &  
Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,  
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

### ❖ Remarques

- ▲ Possibilité de recours des ayants-droit (jusqu'à la prescription trentenaire)  
**=> évaluer les biens avant leur incorporation**
- ▲ Bois et forêts acquis par cette procédure soumis au RF dans les 5 ans  
**=> pas de notion d'aménagement ou d'exploitation régulière**
- ▲ Possibilité de procéder à toute opération foncière pendant ces 5 ans  
**=> vente, échange, ...**

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les droits prioritaires : **Droit de préférence des communes**

### ❖ **Décrit dans le Code Forestier (Art. L. 331-24)**

**créé par la LAAF - en vigueur au 15/10/2014**

### ❖ **Objectifs**

➤ Informer les communes sur les ventes de petites parcelles boisées

➤ **Acquisitions de petites parcelles boisées par les communes**

### ❖ **Biens concernés**

→ Propriété boisée, **cadastrée en nature de bois**, inférieure à 4 ha

→ Y compris droits indivis ou de jouissance réelle

→ Où qu'elle soit sur le territoire communal

➤ 9 exemptions au droit de préférence (L. 331-21)

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les droits prioritaires : **Droit de préférence des communes**

### **❖ Exemptions décrites dans le Code Forestier (Art. L. 331-21) en vigueur au 15/10/2014**

#### **Sont exemptées les ventes**

- Au profit d'un propriétaire contigu
- Dans le cadre d'un aménagement foncier
- Au profit d'un parent jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus
- Entre co-indivisaires
- Au profit du nu-propriétaire pour la vente de l'usufruit (et vice et versa)
- Parcelle cadastrée en nature de bois mais boisée à moins de 50%
- Biens mixtes (parcelles de bois + une ou plusieurs parcelles non boisées)
- Au profit d'un carrier dans ou en contigüité d'un périmètre d'exploitation

### **❖ Le droit de préférence s'exerce sous réserve de l'exercice des droits de préemption et des rétrocessions qui en découlent.**



## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

### Les droits prioritaires : Droit de préférence des communes

#### ❖ Fonctionnement

- Notification des conditions de la vente au maire par Lettre Recommandée - AR
- Délai de 2 mois pour répondre (pas de réponse => renoncement)
- Si plusieurs candidats au titre d'un droit de préférence : le vendeur choisit l'acquéreur

#### ❖ Autres

- Le droit n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente ~~résultant d'une défaillance de l'acheteur~~ dans un délai de **2 mois** à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit
- Nullité de la vente d'une parcelle en violation du droit de préférence (prescription 5ans)
- Biens acquis soumis au Régime Forestier dans un délai de 5 ans

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les droits prioritaires : **Droit de préemption des communes**

❖ **Décrit dans le Code Forestier (Art. L. 331-22)**

**créé par la LAAF - en vigueur au 15/10/2014**

❖ **Objectifs**

➤ **Acquisition de parcelles contiguës aux forêts communales**

❖ **Biens concernés**

→ Propriété boisée privée, cadastrée en nature de bois, inférieure à 4 ha

Ou Toute propriété d'une personne publique soumise au Régime Forestier

→ Sur le territoire de la commune, contiguë à une parcelle boisée appartenant à la commune

ET bénéficiant d'un aménagement

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les droits prioritaires : **Droit de préemption des communes**

### ❖ **Fonctionnement**

- Notification des conditions de la vente au maire par Lettre Recommandée - AR
- Délai de 2 mois pour répondre (pas de réponse => renoncement)
- Droit de préemption prioritaire sur le droit de préférence
- *Quid en cas de non réalisation de la vente ?*

### ❖ **Droits prioritaires**

- Création d'un droit de préemption au profit de l'Etat (vente d'une parcelle jouxtant une forêt domaniale). Droit de préemption de l'Etat > Commune
- *Quid des autres droits de préemption (Safer, Département ...)*

### ❖ **Autres**

- Pas d'exemptions
- Pas d'obligation (spécifique) de soumettre au régime forestier

## **PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Les droits prioritaires : **Droits de préférence et de préemption - Formalisme**

### **❖ Qui notifie ?**

→ Le propriétaire (possibilité d'en charger le notaire)

### **❖ Comment notifier ?**

→ Lettre Recommandé avec Avis de Réception

### **❖ Que notifier ?**

→ Le prix et les conditions de la vente

### **❖ Comment répondre**

→ Non précisé ; Lettre Recommandée avec Avis de Réception

→ 2<sup>ème</sup> courrier Recommandé au notaire pour lui signifier que la commune se tient à sa disposition pour signer l'acte dans les délais

### **❖ Que répondre**

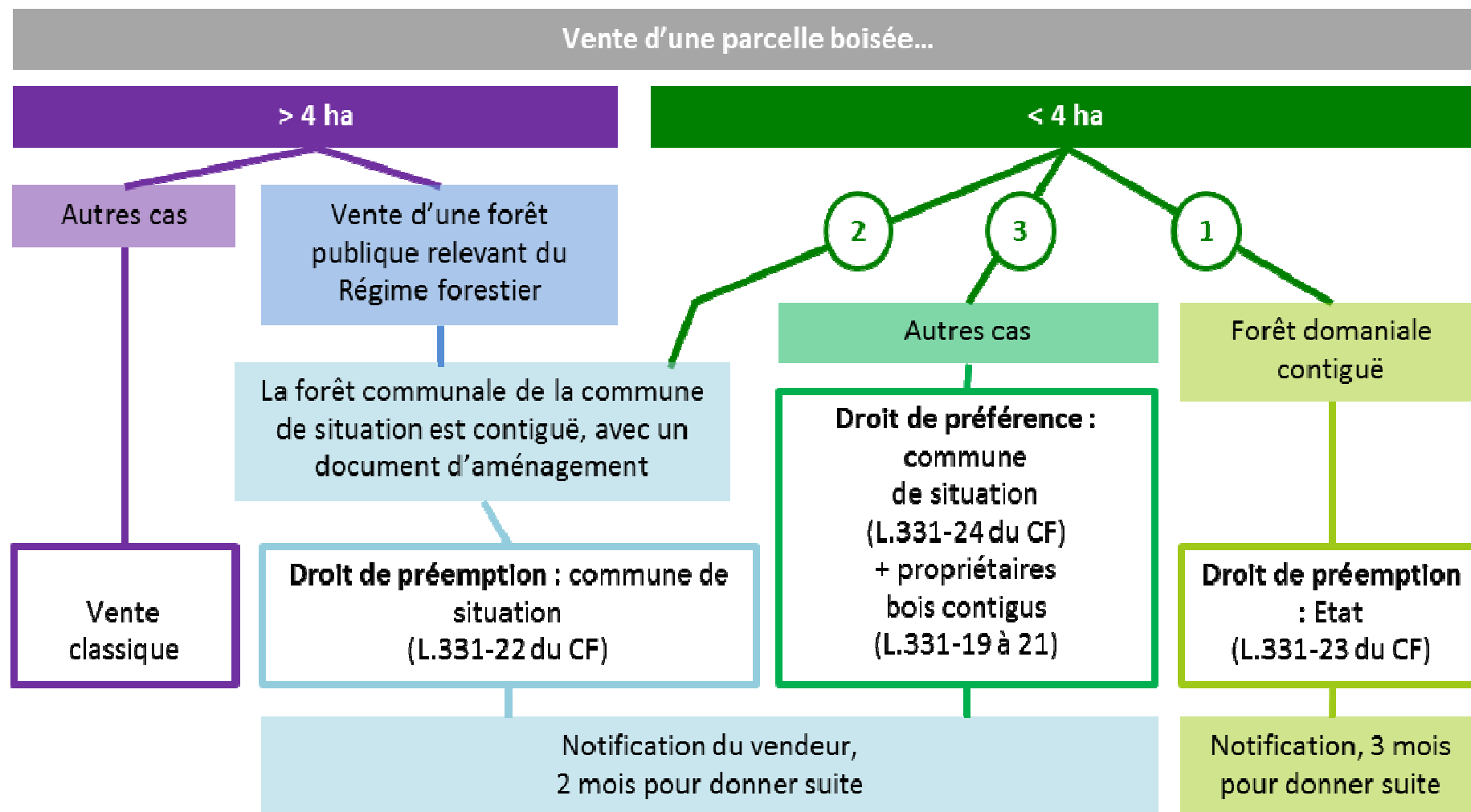
→ Rappel des articles du Code forestier

→ Si droit de préemption : n° parcelle cadastrale contigüe, références de l'aménagement

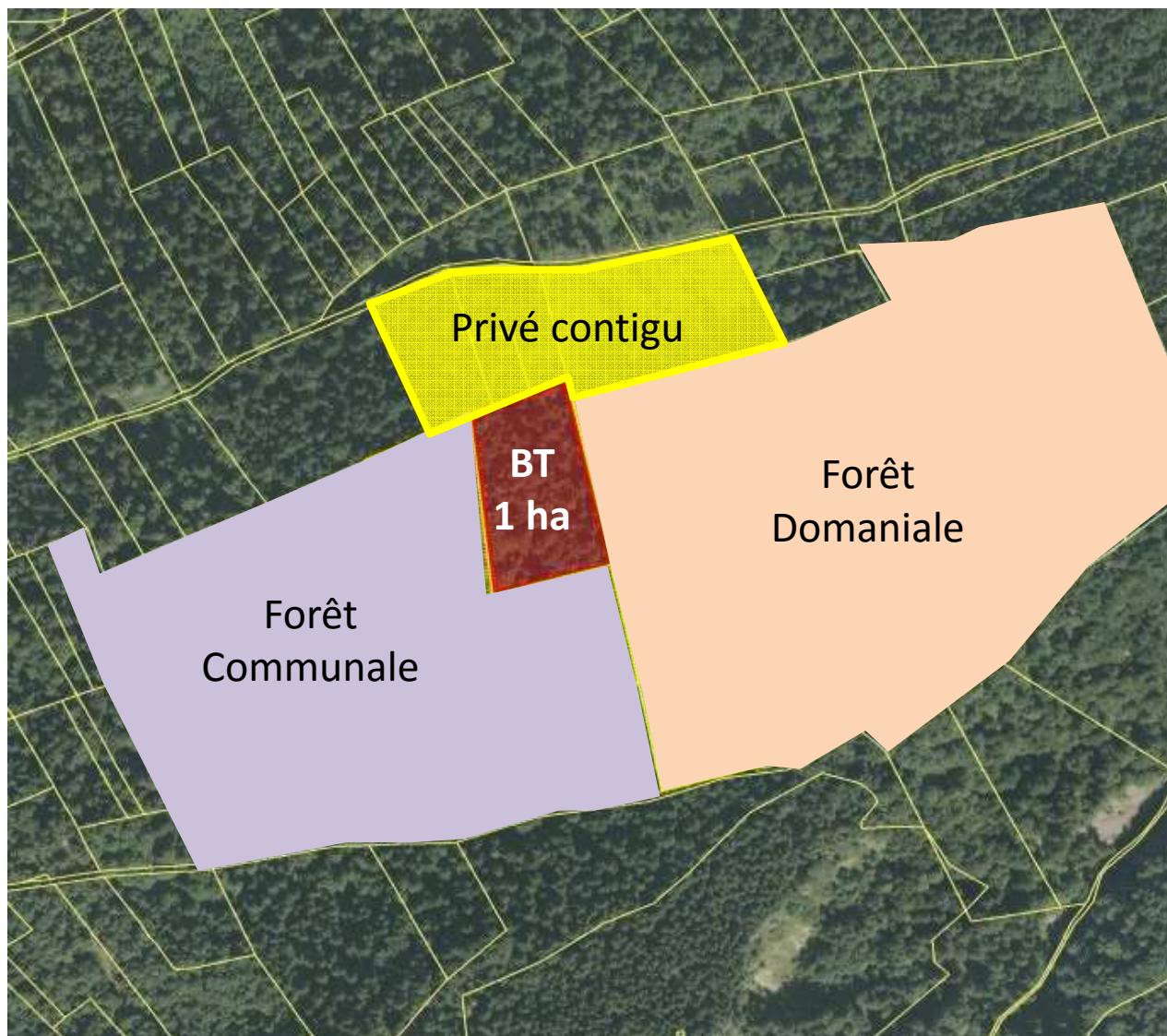
→ Que la commune exerce son droit prioritaire (préférence ou préemption)

## PARTIE 2 : LES OUTILS DE LA MOBILISATION FONCIÈRE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

### Les droits prioritaires



Source : Communes forestières Lorraine



- Droit de préférence des propriétaires contigus
- Droit de préférence de la commune de situation

Acquéreur = privé contigu  
(ou autre exemption)

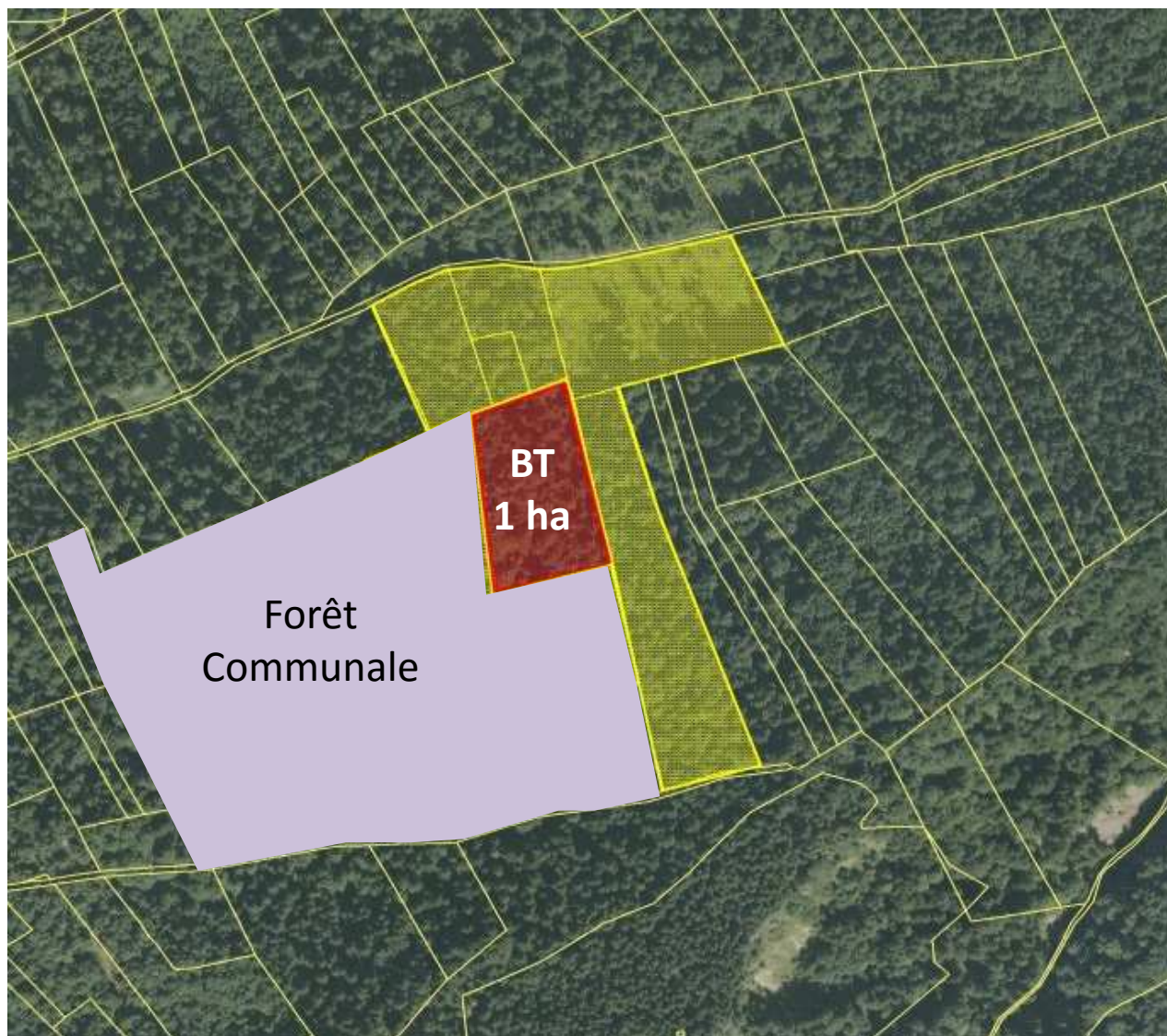
- ~~Pas de droit de préférence des propriétaires contigus~~
- ~~Pas de droit de préférence de la commune de situation~~

Forêt communale contigüe

- 1-** Droit de préemption de la commune de situation
- 2-** Droit de préférence des propriétaires contigus

Forêt domaniale contigüe

- 1-** Droit de préemption de l'Etat
- 2-** Droit de préemption de la commune de situation
- 3-** Droit de préférence des propriétaires contigus



- Droit de préférence des propriétaires contigus
- Droit de préférence de la commune de situation

#### Vente de parts d'indivision

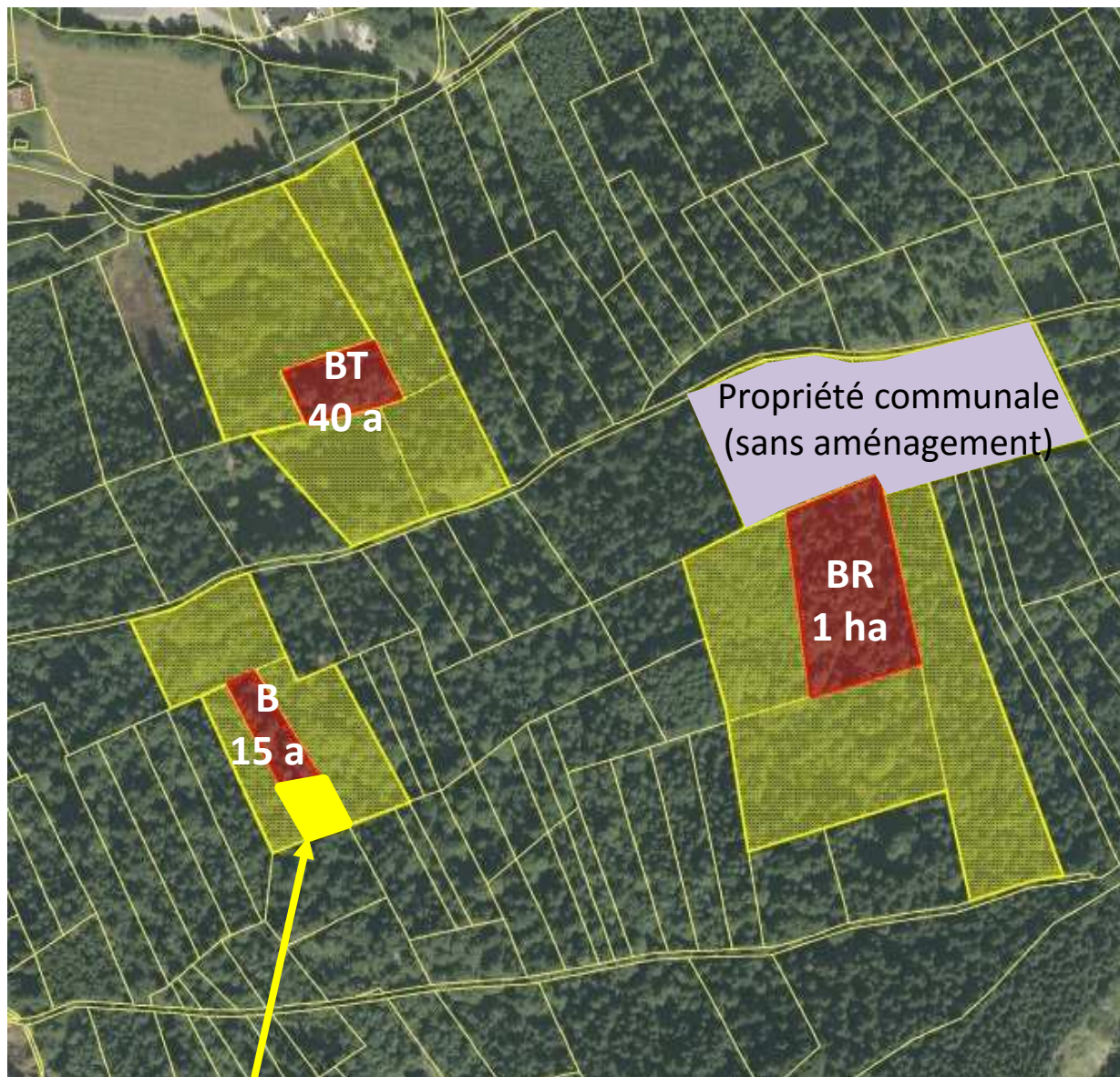
- Droit de préférence des propriétaires contigus
- Droit de préférence de la commune de situation

#### Vente de part d'indivision entre frère et sœur

- ~~Droit de préférence des propriétaires contigus~~
- ~~Droit de préférence de la commune de situation~~

#### Forêt communale contigüe

- Droit de préemption de la commune de situation
- ~~Droit de préférence des propriétaires contigus~~



Privé contigu

- Droit de préférence des propriétaires contigus
- Droit de préférence de la commune de situation

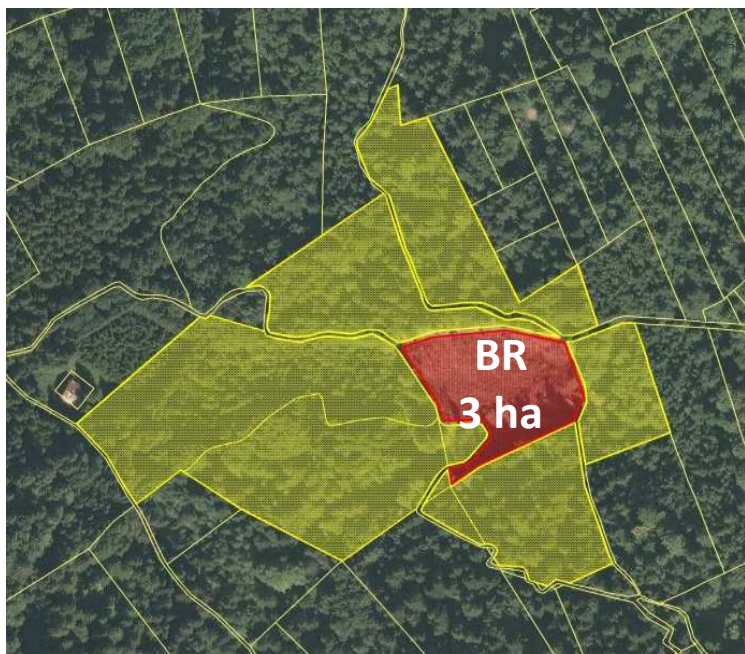
Acquéreur = privé contigu  
(ou autre exemption)

- ~~Droit de préférence des propriétaires contigus~~
- ~~Droit de préférence de la commune de situation~~

Propriété communale contiguë  
(pas de RF, pas d'aménagement)

- ~~Droit de préférence des propriétaires contigus~~
- ~~Droit de préférence de la commune de situation~~





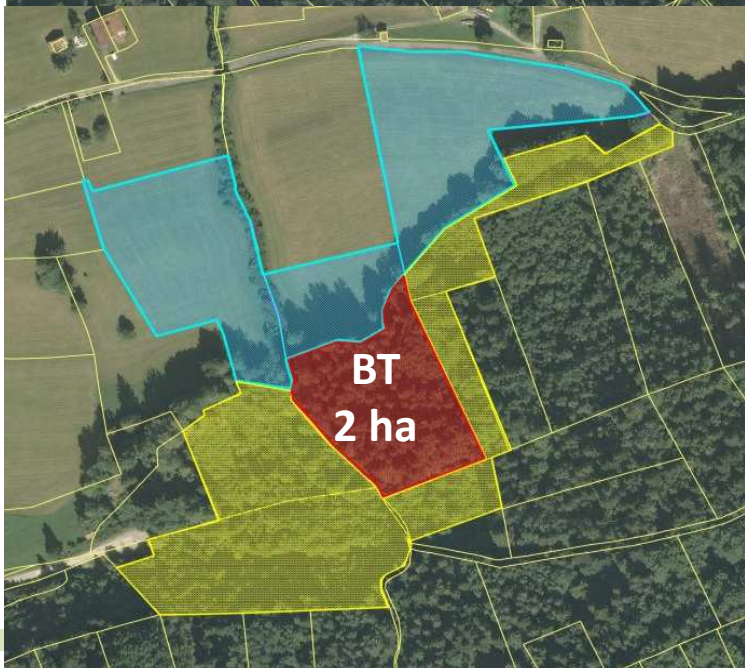
→ La parcelle vendue a fait l'objet d'une coupe rase

Faut-il notifier les droits prioritaires ?

- Oui
- Non
- Ca dépend

Le propriétaire a l'obligation de reboiser après la coupe-rase  
=> même sans arbre c'est une parcelle boisée

Pas de notification s'il a obtenu une autorisation de défrichement (ou s'il est exempté)



→ L'acquéreur notifié est le propriétaire des parcelles en bleu

Faut-il notifier les droits de préférence ?

- Oui
- Non
- Ca dépend

Seule l'acquisition par un propriétaire d'une **parcelle boisée** contigüe au bien vendu est une exemption



→ La parcelle vendue est cadastré en Landes

Faut-il notifier les droits prioritaires ?

- Oui
- Non
- Ca dépend

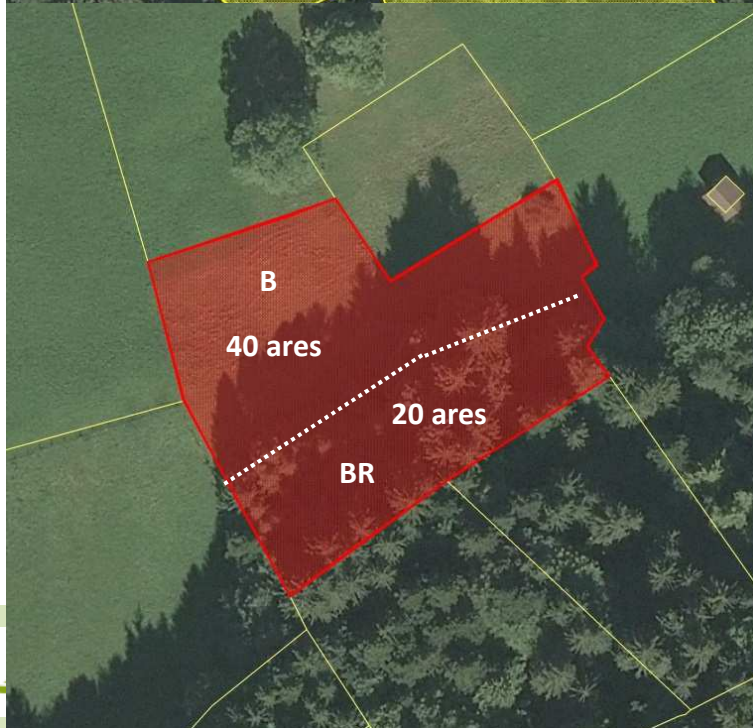
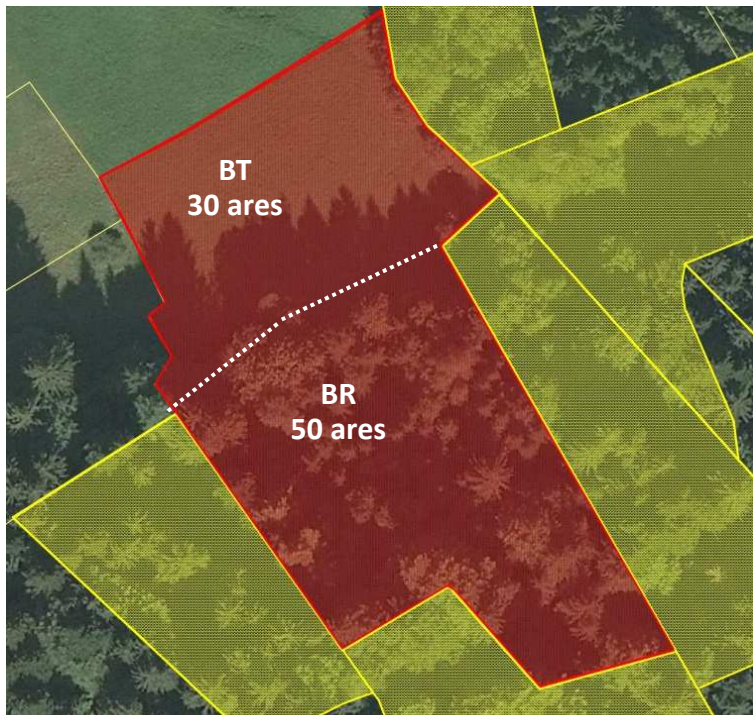
La propriété vendue doit être entièrement cadastrée en nature de Bois ou Forêts

→ L'acquéreur notifié est le propriétaire d'une parcelle boisée cadastrée en Landes

Faut-il notifier les droits de préférence ?

- Oui
- Non
- Ca dépend

Pour qu'un propriétaire bénéficie d'un droit de préférence, il faut que sa parcelle contigüe soit **en nature réelle de bois = exemption aux droits de préférence**



→ La parcelle entièrement cadastrée en nature de bois et forêts ; **plus de 50% de la surface réellement boisée**

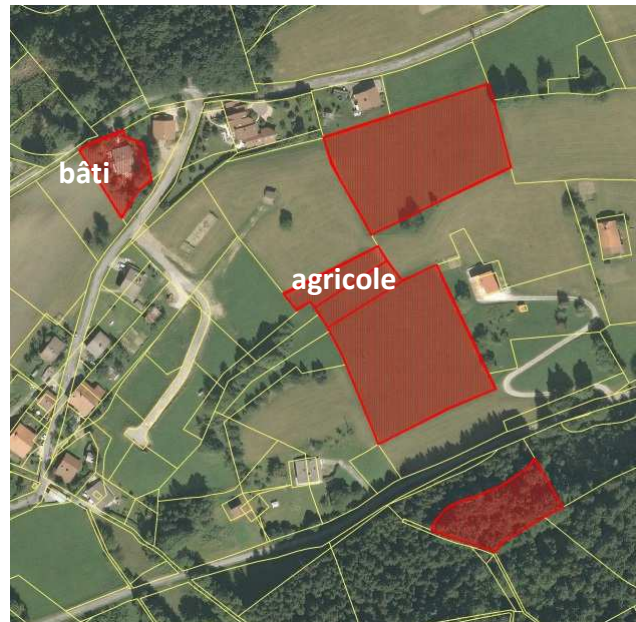
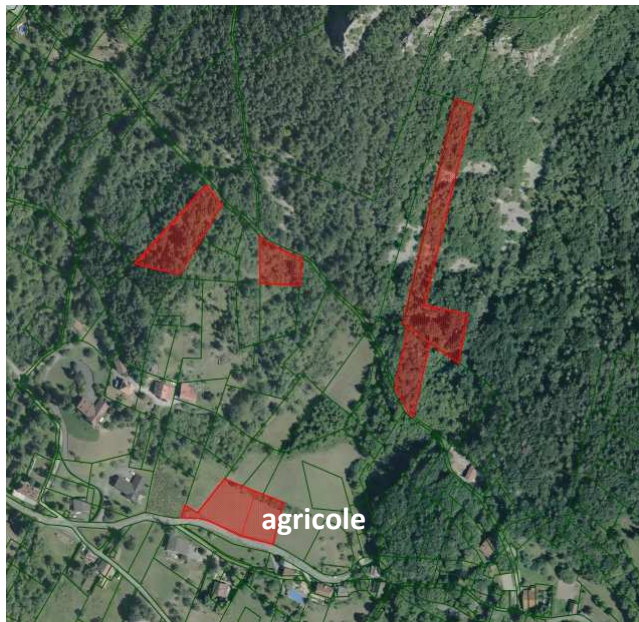
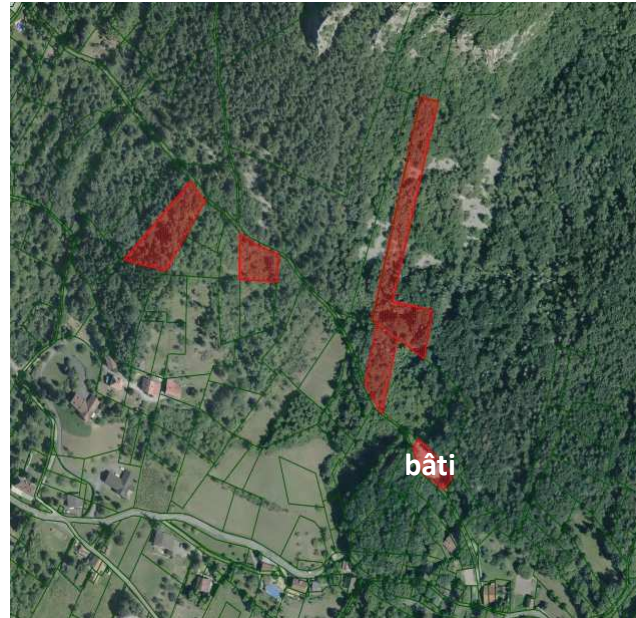
Faut-il notifier les droits prioritaires ?

- Les droits de préférence
- Les droits de préemption
- Aucun

→ La parcelle entièrement cadastrée en nature de bois et forêts ; **moins de 50% de la surface réellement boisée**

Faut-il notifier les droits prioritaires ?

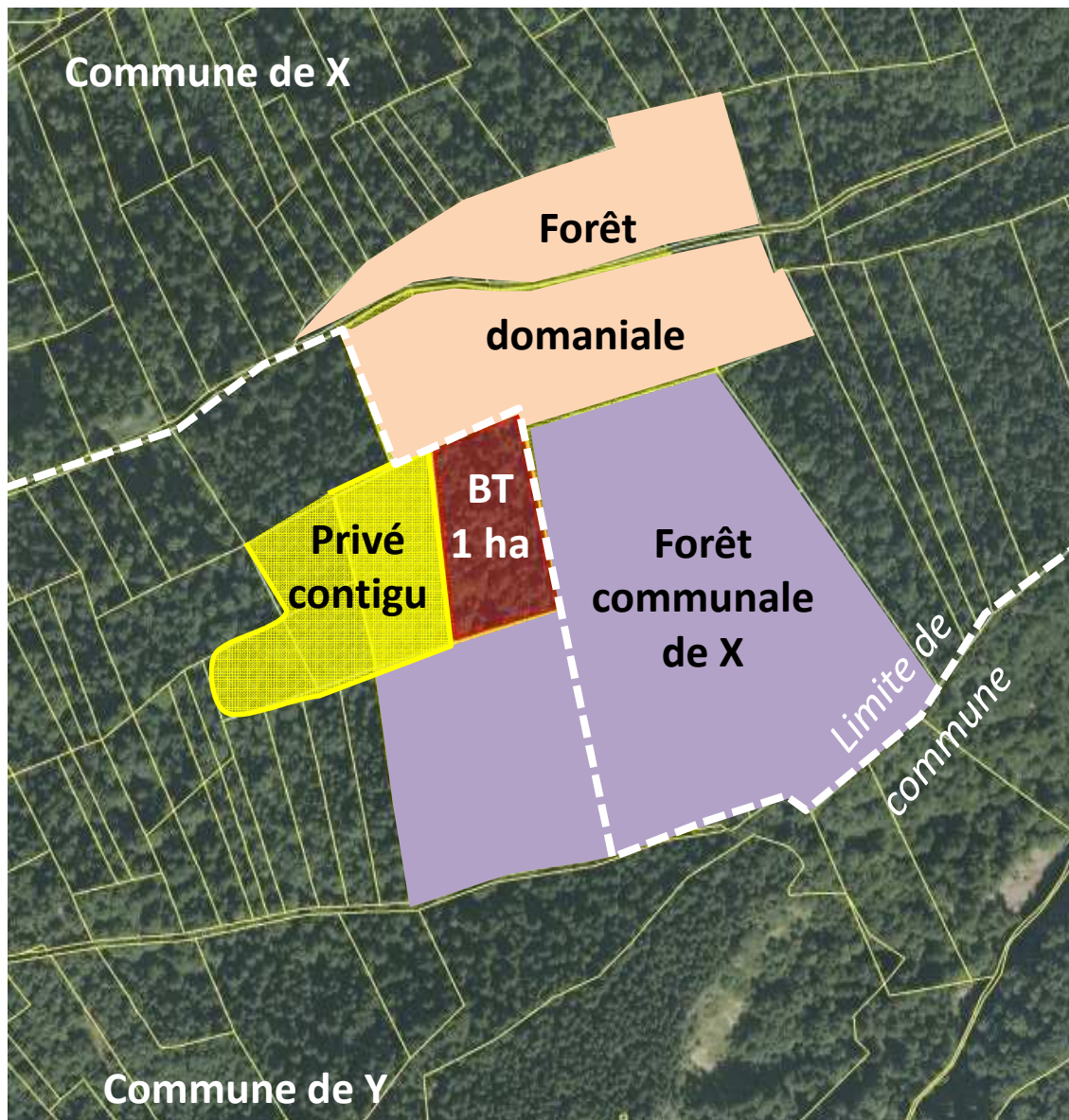
- ~~Les droits de préférence~~
- Les droits de préemption
- Aucun



## → Biens mixtes

Faut-il notifier les droits prioritaires ?

- ~~Droit de préférence de propriétaires contigus~~
- ~~Droit de préférence de la commune~~
- ~~Droit de préemption de la commune~~
- ~~Droit de préemption de l'Etat~~
- Aucun



→ La parcelle vendue sur le territoire de la commune Y

### Forêt communale de X contigüe

La commune de X a-t-elle un droit de PREMPTION ?

- Oui
- Non
- Ca dépend

= pas sur le territoire de la commune

Qui a un droit de préférence ?

- Le privé contigu
- La commune de X
- La commune de Y

### Forêt domaniale contigüe sur le territoire de la commune de X

Qui est prioritaire pour acquérir ?

- 2**  Le privé contigu : D. de préférence
- 2**  La commune de X : D. de préférence
- 2**  La commune de Y : D. de préférence
- 1**  L'Etat : Droit de préemption

## PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

### La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

#### ❖ Art. L151-36 et suiv. du Code Rural et de la Pêche Maritime

#### ❖ Bénéficiaires

▲ Départements, Communes, groupements de communes et syndicats mixtes

#### ❖ Objectifs :

▲ Prescrire ou réaliser, sur des fonds privés, des travaux qui présentent, d'un point de vue agricole ou forestier, un caractère d'intérêt général ou d'urgence :

1. Lutte contre l'érosion et les avalanches, reboisement et aménagement des versants, **défense contre les incendies** et **réalisation de travaux de desserte** forestière, pastorale ou permettant l'accès aux équipements répondant aux objectifs de protection précités ;
2. Travaux de débroussaillage des terrains mentionnés à l'article L. 126-2 du présent code ;
3. Entretien des canaux et fossés ;
4. Irrigation, épandage, colmatage et limonage ;
5. Les **travaux de débardage par câble** et les travaux nécessaires à la constitution d'aires intermédiaires de stockage de bois

## PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

### La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

#### ❖ Procédure

- La **collectivité** qui projette les travaux saisit le **Préfet**
- Le Préfet vérifie les conditions de la DIG  
publie un arrêté ordonnant l'enquête publique (dates, commissaire)
- **Publicité** : Affichage de l'arrêté (certifié par Maire) + tout autre procédé  
Publication de l'arrêté dans un journal départemental
- Tenue de **l'enquête publique** :
  - mise à disposition du dossier d'enquête + registre
  - en mairie
  - 15 à 30 jours – dont 3 jours de permanence du commissaire enquêteur
  - peut être menée simultanément à l'EP pour DUP
- Clôture de l'enquête – **rapport du commissaire** enquêteur
- Le **Préfet statue par arrêté sur l'Intérêt Général**

## PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

### ❖ Exemple de DIG sur la commune du Châtelard

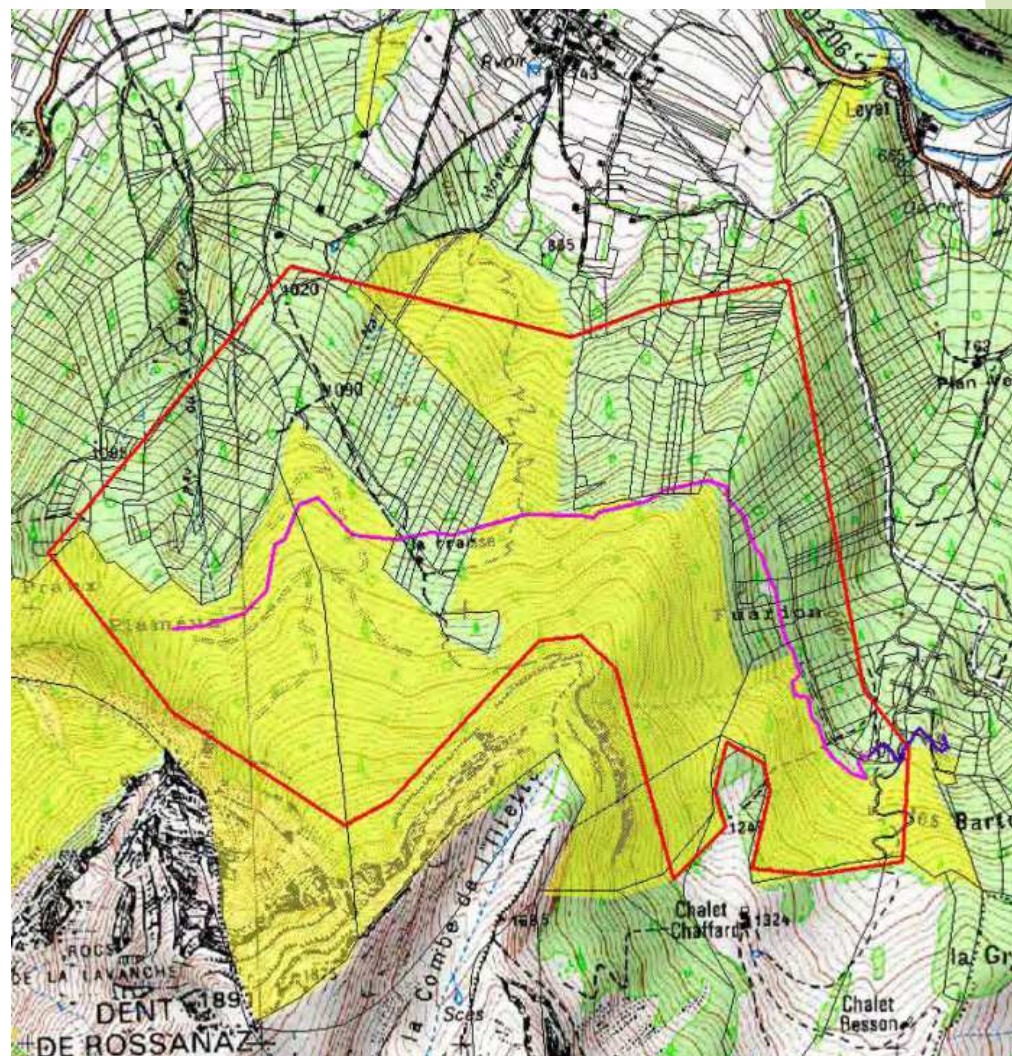
Maître d'ouvrage : Commune

#### Création et entretien de la route forestière de Rossanaz

Desserte de 150 ha de forêts communales, sectionales et privées

1 propriétaire privé opposé à la création de la voirie sur sa parcelle

Reconnaissance de l'Intérêt Général de la desserte pour la mise en valeur des forêts



- Nouveau tracé
- Reprise de la piste existante
- Parcelles cadastrales
- Périmètre desservi par le projet
- Forêts publiques (communale et sectionale)



## PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

### La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

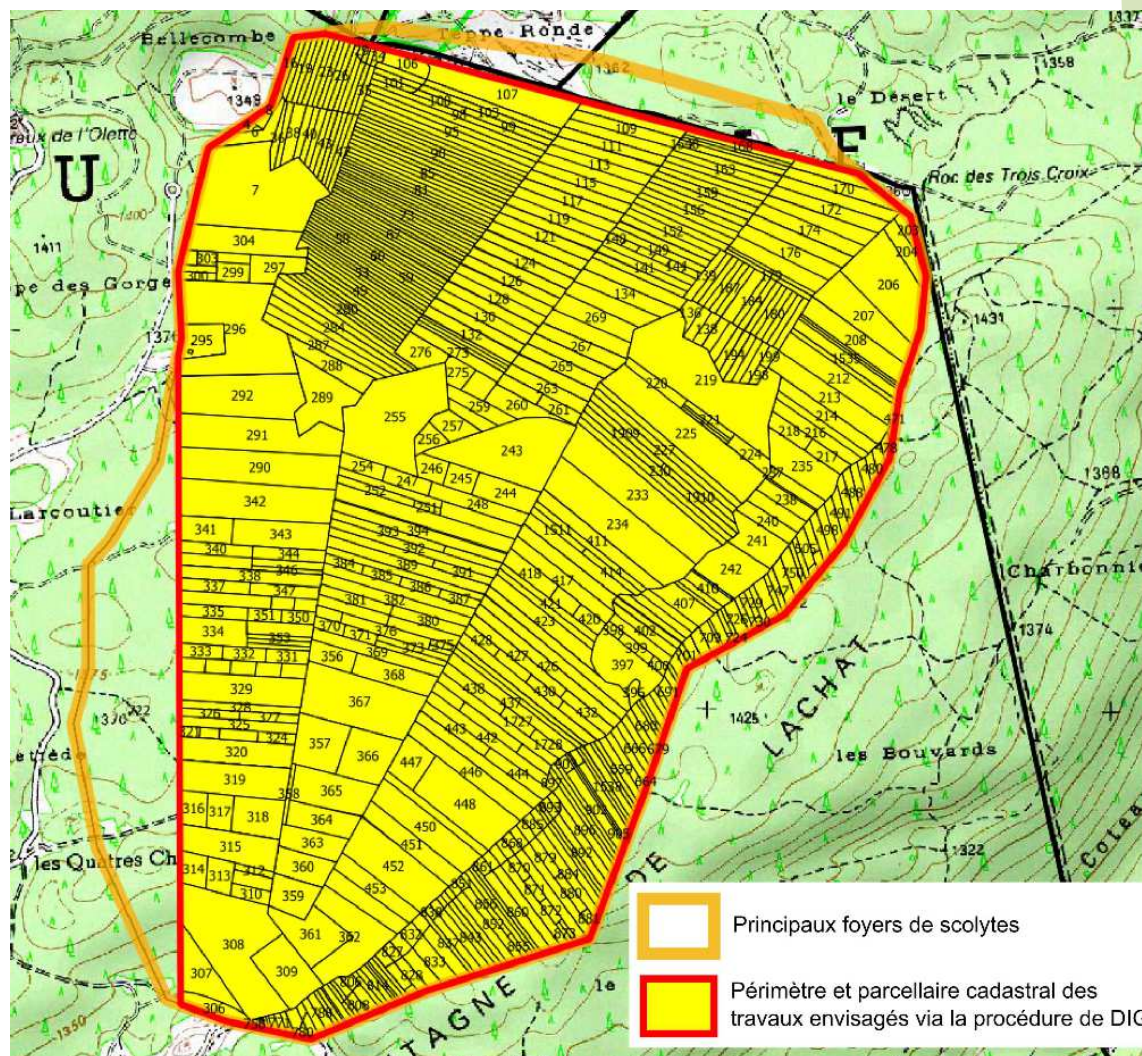
#### ❖ Exemple de DIG sur la commune Des Déserts en Savoie

Maître d'ouvrage : Commune

Projet d'évacuation des chablis,  
des arbres secs et des arbres  
scolytés

Propriétaires privés ne pouvant  
être identifiés ou ne pouvant pas  
réaliser les travaux

DIG prononcée au motif du risque  
incendie



## **PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER**

### La Déclaration d'Utilité Publique et l'Expropriation

#### ❖ **Objectif**

- Réaliser une opération d'aménagement, sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique

#### ❖ **Bénéficiaires**

- Personnes publiques : Etat, collectivités

#### ❖ **Mise en œuvre : 2 phases – 4 temps :**

##### ➤ Phase administrative

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
  - > Le préfet déclare le projet d'utilité publique
- Enquête parcellaire
  - > information individuelle des propriétaires impactés

Ces deux enquêtes peuvent se tenir simultanément

##### ➤ Phase judiciaire

- Transfert de propriété
  - > Ordonnance d'expropriation (juge l'expro du TGI)
- Fixation des indemnités
  - > Amiable ou par le juge du TGI – Indemnités principale + accessoires

## CONTACTS



**Safer Rhône-Alpes**  
**Département Etudes et Développement**

**Marc Gaillet**

Agrapole – 23 rue J. Baldassini  
69634 LYON Cedex 07

Tél : 04 72 76 13 10

Mail : [mgaillet@saferral.com](mailto:mgaillet@saferral.com)