

Obligations du maire en matière d'affichage pour des parcelles forestières du territoire communal en vente ou déclarées « biens vacants et sans maître »

Contexte :

Bien que la forêt seine-et-marnaise soit connue pour ses grands massifs domaniaux, la forêt privée représente les deux tiers des surfaces boisées du département. Cette forêt privée souffre d'un morcellement extrême, chaque propriétaire n'en détenant en moyenne qu'un hectare environ, souvent non exploité, abandonné ou parfois méconnu de son propriétaire.

Ce morcellement apparaît en effet comme étant incontestablement un des principaux freins à une mobilisation dynamique du bois dans de la région. Un des axes de la politique forestière régionale est de chercher à favoriser toutes les actions pouvant conduire à un regroupement, soit des producteurs, soit du foncier forestier, afin que puisse alors être mise en place une véritable gestion sylvicole de ces parcelles forestières.



Les maires dont le territoire est occupé dans une proportion significative par des massifs forestiers privés peuvent être un relais de cette ambition de restructuration de la propriété forestière privée.

En effet, quelques propriétaires forestiers ont la volonté de gérer leur patrimoine forestier, avec l'objectif affiché de concourir à la revitalisation de la filière « bois » en Ile-de-France. Ils sont ainsi fortement intéressés, en vue d'augmenter leur superficie, par toute possibilité d'achat, voire d'échanges, de parcelles forestières alentour.

Droit de préférence en cas de vente d'une parcelle forestière de moins de 4 ha

Un **droit de préférence** s'applique aux ventes de propriétés boisées (c'est à dire classées au cadastre en nature de bois) **lorsque la surface de la parcelle vendue est inférieure à 4 hectares** (articles L.331-19 et suivants du nouveau code forestier). Ce droit de préférence, institué par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 s'exerce au profit des propriétaires voisins désignés sur les documents cadastraux. Toutefois, en cas de vente d'une propriété éparse, constituée de plusieurs parcelles, ce droit ne s'applique pas dès que la totalité des surfaces mises en vente excède ce seuil de 4 ha, même si une ou plusieurs des parcelles font moins de 4 ha.

Aussi, lorsqu'un propriétaire veut vendre une parcelle de bois d'une surface inférieure à 4 ha, il doit impérativement notifier cette intention à l'ensemble de ses voisins.

Cette information peut s'effectuer via deux modalités :

- notification individuelle : par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ;
- publicité collective : **par voie d'affichage en mairie durant 1 mois** et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.



Procédure d'acquisition¹ par la commune des « biens vacants et sans maître »

Depuis 2004, les communes peuvent devenir propriétaires des biens présumés sans maître situés sur leur territoire (art. L.1123-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Qu'est ce qu'un « bien vacant et sans maître » ? Ce sont les propriétés immobilières pour lesquelles les contributions ne sont plus payées. Sont ainsi considérés comme n'ayant pas de maître, les biens qui :

- Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Au terme d'une procédure comprenant des obligations précises de notification et d'affichage **d'arrêtés municipaux** constatant que les conditions de vacance sont effectivement remplies l'immeuble présumé sans maître peut être alors être acquis par la commune et **soit incorporé dans son domaine privé soit rétrocédé à un propriétaire forestier riverain intéressé par une telle acquisition.**

Rôle et apport du Maire :

Il apparaît donc que le maire, surtout s'il est à la tête d'un territoire rural et forestier peut, grâce à sa connaissance à la fois du territoire mais aussi de ses administrés, être un élément facilitateur pour la réalisation de telles opérations aboutissant in fine à un regroupement bénéfique du foncier forestier. Il doit bien entendu faire respecter les conditions d'affichage mais aussi ne pas hésiter à désigner au sein de son conseil municipal un référent forestier qui pourra devenir l'interlocuteur attentif et privilégié des éventuels propriétaires forestiers manifestant une volonté de regroupement de parcelles forestières.



^{1/} Pour obtenir plus de détail sur cette procédure d'acquisition le maire peut s'adresser au service environnement de la DDT qui le renseignera directement ou le mettra en relation avec le service de l'État compétent en la matière (DDFIP)



Pour en savoir plus

Contactez la DDT, Service environnement et prévention des risques
téléphone : 01 60 56 71 71

La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

