

# Code forestier et droit immobilier

---

Damien JANS

*Professeur à l'Université catholique de Louvain  
Avocat aux barreaux de Bruxelles et Nivelles*

## I. Aliénation et désaffectation des forêts publiques

### A. Aliénation

Le décret du 15 juillet 2008 relatif au Code forestier<sup>1</sup> instaure un nouveau régime forestier, aux termes du titre 4 de son prescrit.

Ce régime forestier est réputé ne s'appliquer qu'aux bois et forêts des personnes morales de droit public, que l'article 52 identifie comme étant :

- « 1. les bois et forêts de la Région wallonne ;
- 2. les bois et forêts des autres personnes morales de droit public belge ;
- 3. les bois et forêts dans lesquels les personnes morales de droit public belge ont des droits indivis entre elles ou avec des particuliers ».

Aux termes de l'article 53, « les bois et forêts des personnes morales de droit public, autres que les forêts domaniales, ne peuvent faire l'objet d'une cession sans une autorisation du Gouvernement sauf pour sortir d'indivision avec des particuliers.

---

1. M.B., 12 septembre 2008.

Les bois et forêts visés à l'alinéa précédent continuent de bénéficier du régime forestier, nonobstant toute cession, sauf autorisation du Gouvernement ».

Il faut comprendre, grâce notamment à la lecture de l'article 79<sup>2</sup>, que l'expression « forêts domaniales » signifie forêts du domaine public de la Région wallonne.

L'auteur du décret précise que les deux autorisations prévues par cet article, à savoir l'autorisation de cession et celle permettant d'échapper au régime forestier, peuvent faire l'objet d'un seul et même acte administratif<sup>3</sup>.

Aux termes de l'article 114 du décret, les forêts appartenant au domaine public de la Région, de superficie de plus d'un hectare, « ne peuvent faire l'objet d'une cession qu'en vertu d'un décret, à l'exception des échanges, des expropriations pour cause d'utilité publique et des cessions pour sortir d'indivision avec des particuliers »<sup>4</sup>.

## B. Désaffectation

Aux termes de l'article 54, seul le Gouvernement peut autoriser une désaffectation (entendue d'une sortie du champ d'application du régime forestier) des bois et forêts des personnes morales de droit public, dans leur ensemble.

Le Gouvernement autorise alors un usage incompatible avec les fonctions écologiques, économiques et sociales de la forêt, telles que précisées à l'article 1 du décret.

Cette notion d'affectation à l'usage incompatible avec les fonctions écologiques, économiques et sociales correspond, selon l'auteur du décret, à la notion de changement de mode de jouissance présente à l'article 1*bis* du Code forestier que le décret du 15 juillet 2008 a vocation d'abroger.

L'usage incompatible avec ces fonctions s'entend, par exemple, de l'implantation d'une antenne de téléphonie mobile ou de l'exploitation d'une carrière.

2. L'article 79 forme la seule disposition d'une section 2 intitulée « Dispositions particulières aux bois et forêts autres que les forêts domaniales » et s'énonce comme suit : « Les ventes de coupe, d'arbres ou de produits de la forêt de personnes morales de droit public visées à l'article 51, alinéa 1<sup>er</sup>, autres que la Région wallonne, sont faites à la diligence du collège communal ou de l'organe compétent de la personne morale de droit public, en présence de l'agent désigné comme tel par le Gouvernement qui remet un avis au propriétaire séance tenante.

La vente ne devient définitive qu'après délibération du collège communal ou de l'organe compétent de la personne morale de droit public sur la vente ».

3. *Doc.*, Parl. wal., sess. 2007-2008, n° 806/1, p. 13.

4. Cet article modifie, en réalité, l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 4, de la loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux.

Cette hypothèse ne doit pas être confondue avec l'incompatibilité d'une activité projetée avec le plan d'aménagement, conflit qui se résout alors par la révision dudit plan d'aménagement<sup>5</sup> ou exceptionnellement par l'octroi d'un permis dérogatoire.

### C. Bornage

Aux termes de l'article 55, enfin, « les propriétaires de bois et forêts des personnes morales de droit public sont tenus de notifier à l'agent désigné comme tel par le Gouvernement, tout acte de procédure juridictionnelle concernant les bois et forêts, dans les deux jours de sa signification ou de sa notification ».

Sont notamment visées les actions en bornage, lesquelles se réaliseront, en vertu de l'article 56 du décret, selon les règles de droit commun<sup>6</sup>.

## II. Les droits d'usage et d'affouage

Aux termes de l'article 48 du décret, « il ne peut être établi aucune nouvelle concession de droit d'usage, de quelque nature et sous quelque prétexte<sup>7</sup> que ce soit ».

Les bois et forêts peuvent être affranchis de tout droit d'usage, moyennant le commun accord des propriétaires et des usagers.

L'exercice des droits d'usage peut toujours être réduit, « suivant l'état et la possibilité des bois et forêts, conformément aux dispositions arrêtées par le Gouvernement ».

Les travaux préparatoires rappellent que le droit d'usage est celui dont bénéficient les habitants d'exercer la glandée, le panage, la paisson, ou de percevoir du bois en vertu d'un titre ou usage ancien, et généralement d'origine féodale.

Le droit d'usage constitue une servitude réelle, liée à la qualité d'habitant d'une commune.

Les droits acquis sont respectés, mais le décret encourage manifestement leur suppression et empêche quoi qu'il en soit la création de nouveaux droits d'usage.

L'article 74 du décret permettant, dans certaines conditions, des ventes de petite quantité de bois en dehors de la procédure d'adjudication publique, le droit d'affouage est supprimé. Ce droit constituait, pour les habitants d'une

5. *Doc.*, Parl. wal., sess. 2007-2008, n° 806/1, p. 13.

6. *Ibid.*, p. 14.

7. On eût préféré l'expression « et pour quelque raison que ce soit ».

commune ou d'une partie de commune, à participer à la distribution du bois provenant des bois communaux, lorsque la commune le décidait <sup>8</sup>.

### III. L'agrément des acheteurs et des exploitants

Aux termes de l'article 51 du décret « le Gouvernement peut organiser un régime d'agrément des acheteurs, exploitants de coupe ou de produits de la forêt et entrepreneurs de travaux forestiers. Le régime d'agrément est indicatif.

Le Gouvernement arrête la procédure de délivrance de l'agrément et les conditions de son octroi et de son retrait, et organise la diffusion de la liste des personnes agréées ».

Selon l'auteur du projet, cet agrément ne peut être confondu avec les règles d'accès à la profession, lesquelles relèvent en effet de la compétence de l'Etat fédéral.

Si l'agrément est indicatif, il peut aussi être rendu obligatoire par le cahier des charges des ventes et exploitations de coupe et de produits de la forêt, dans les bois et forêts des personnes morales de droit public.

Lesdites personnes morales peuvent aussi rendre un tel agrément obligatoire par le biais de clauses complémentaires à inscrire au cahier des charges.

Il en va de même des personnes de droit privé, qui peuvent imposer un tel agrément dans les clauses de leur propre cahier des charges <sup>9</sup>.

Ce caractère indicatif de l'agrément vise vraisemblablement à répondre à la section de législation du Conseil d'Etat, laquelle écrivait dans son avis 44.364/4 du 19 mai 2008 qu'« à supposer que le régime d'agrément envisagé ne donne pas lieu à la détermination de conditions d'accès à la profession, l'attention est (...) attirée sur le fait qu'un tel régime restreint diverses libertés, notamment la liberté d'établissement et la liberté de prestations des services (...). Une telle restriction ne peut être admise que si elle est objectivement et raisonnablement justifiée par des exigences impératives d'intérêt général et si elle n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi » <sup>10</sup>.

Un cahier des charges qui, tel que l'envisage l'exposé des motifs, rendrait obligatoire un tel agrément, serait vraisemblablement soumis à même critique.

8. *Doc.*, Parl. wal., sess. 2007-2008, n° 806/1, p. 12.

9. *Doc.*, Parl. wal., sess. 2007-2008, n° 806/1, p. 13.

10. *Id.*, p. 48.

## IV. La vente des bois et produits forestiers

Les articles 72 à 79 règlent les droits et obligations afférant aux ventes de produits forestiers.

L'article 73 pose en principe général que « toute vente de coupe, d'arbres ou de produits de la forêt, réglée ou non réglée par le plan d'aménagement, ne peut avoir lieu dans les bois et forêts des personnes morales de droit public que par voie d'adjudication publique ».

Comme dans le Code forestier précédent, l'adjudication publique constitue donc le principe et les ventes de gré à gré l'exception.

Le Gouvernement est invité à fixer les conditions générales de ces ventes de gré à gré, lesquelles portent sur des objets limités, parmi lesquels il est à souligner les coupes et arbres abattus et les produits de la forêt de valeur peu importante, ladite valeur étant à fixer par le Gouvernement<sup>11</sup>.

Dans les bois appartenant aux personnes morales de droit public, les ventes, l'exploitation et les travaux de réaménagement s'exécutent conformément à un cahier des charges unique, arrêté par le Gouvernement.

Aux termes de l'article 78 du décret, ceci ne fait pas préjudice au propriétaire, qui peut ajouter des clauses complémentaires, lesquelles ne peuvent déroger au cahier des charges que dans les cas à déterminer par le Gouvernement.

L'article 77 du décret reprend l'article 40 du Code forestier antérieur, en imposant à chaque adjudicataire de fournir au moment de la vente les cautions exigées par le cahier des charges. Le nouvel article ajoute cependant à cette possibilité de caution celle de la garantie.

Les sanctions suivantes sont prévues : la vente effectuée au mépris des règles de l'adjudication publique ou de celles des dérogations ou encore sans les cautions et garanties nécessaires, est nulle de plein droit.

Le non-respect des clauses du cahier des charges est constitutif d'une infraction visée à l'article 103 du décret.

11. Article 74, alinéa 1<sup>er</sup>, l'on trouve aussi, au rang de l'énumération que cet article porte, les coupes et arbres abattus pour lesquels aucune offre suffisante n'a été obtenue ; les chablis (bois abattu par le vent ou qui est tombé de vétusté dans une forêt) dans les coupes déjà adjugées lorsqu'ils sont proposés aux adjudicataires de celles-ci ; les arbres à abattre d'urgence et les arbres abattus et à enlever d'urgence pour des raisons sanitaires ou de sécurité ; les bois de délit (bois coupé frauduleusement) ; bois destinés à la recherche scientifique ; et coupes de bois de chauffage réservées aux habitants d'une commune. Selon l'auteur du projet, cette dernière notion « est destinée à recouvrir, notamment, l'ancienne notion d'affouage. En pratique, en effet, il a été constaté que l'affouage donnait souvent lieu à un paiement. Dès lors, afin de mieux faire correspondre les dispositions juridiques à la réalité, il a été décidé de faire rentrer les affouages dans le champ d'application des ventes de gré à gré » (*Doc.*, Parl. wal., sess. 2007-2008, n° 806/1, p. 16).

Enfin, aux termes de l'article 76, les contestations qui s'élèvent pendant les opérations d'adjudication relatives à la validité des soumissions, aux enchères au rabais, à la solvabilité des enchérisseurs ou des cautions sont tranchées immédiatement par le président de séance.

Les bois et forêts des personnes morales de droit public autres que la Région bénéficient d'une disposition particulière, étant l'article 79. Aux termes de celui-ci, les ventes de produits forestiers sont faites à la diligence du collège communal ou de l'organe compétent de la personne morale de droit public, en présence d'un agent à désigner par le Gouvernement qui remet un avis au propriétaire séance tenante.

La vente n'est définitive qu'après délibération du collège communal ou de l'organe compétent de la personne morale de droit public sur la vente.

## V. La suppression des droits de donation et de succession

Le Code des droits de succession s'enrichit, pour la Région wallonne, de l'article 55<sup>ter</sup>, qui vise à exempter des droits de succession et de mutation par décès :

« 1° la valeur des arbres sur pied croissant dans les bois et forêts (...) pour lesquels les droits de succession et de mutation par décès son réputés localisés en Région wallonne ;

2° la valeur d'action et de part d'un groupement forestier au sens de la loi du 6 mai 1999 visant à promouvoir la création de société civile de groupements forestiers, en ce qu'elle procède d'arbres sur pied croissant dans des bois et forêts (...) pour lesquels des droits de succession et de mutation par décès sont réputés localisés en Région wallonne »<sup>12</sup>.

Les mêmes valeurs sont exonérées de droits de donation par un nouvel article 131<sup>quater</sup>, inséré quant à lui dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe<sup>13</sup>.

Ces deux dispositions ont à l'évidence pour objet d'éviter les coupes prématurées. Elles visent « à favoriser le maintien des forêts et des arbres représentant un intérêt pour la gestion durable. Elles constituent un incitant majeur à limiter les "mises à blanc" des parcelles boisées lors d'une succession. En effet, afin d'assurer le paiement des droits de succession, il n'est pas rare que les héritiers et légataires pratiquent des coupes anticipées d'arbres pour la revente »<sup>14</sup>.

12. Article 116 du décret.

13. Article 117 du décret.

14. Doc., Parl. wal., sess. 2007-2008, n° 806/1.

La *ratio legis* est également de renforcer la qualité sylvicole des forêts, que la succession ou le droit de succession avaient tendance à malmenier. Les propriétaires privés ont en effet pu chercher jusqu'ici à concentrer leur sylviculture sur des essences à cycle court, de façon à pouvoir faire face à plusieurs successions.