

Les différents modes d'échanges de parcelles hors procédure d'aménagement foncier général.

Il existe plusieurs formes d'échanges à l'amiable, sans parler du remembrement lancé par la mairie sous contrôle du conseil départemental.

ÉCHANGES DE PROPRIÉTÉ : LA PARCELLE CHANGE DE PROPRIÉTAIRE ET DE LOCATAIRE.

On est dans l'hypothèse d'un échange entre propriétaires. Les fermiers peuvent en être à l'origine et en avoir parlé à leur propriétaire, mais ce ne sont que ces derniers qui le réalisent.

De nouveaux actes notariés doivent être élaborés. **En effet, cela va entraîner un changement de propriété.** En cas de différence de valeur entre les surfaces échangées, une soulte compensatoire est possible. Dans cette hypothèse, les fermiers ont droit au maintien du bail rural sur les nouvelles parcelles des propriétaires.

ÉCHANGES DE FERMIS : LA PARCELLE NE CHANGE PAS DE PROPRIÉTAIRE MAIS DE LOCATAIRE

On est ici dans la situation où les deux fermiers refont leurs baux ruraux avec l'accord des propriétaires et prennent les parcelles auparavant louées par l'exploitant avec qui l'échange est fait, tout en laissant celles qu'ils avaient. Les anciens baux s'arrêtent au profit des nouveaux baux alors réalisés. Ne pas oublier de demander une autorisation d'exploiter et gare à la concurrence...

ÉCHANGES EN JOUISSANCE : LA PARCELLE CHANGE DE LOCATAIRE, MAIS UNIQUEMENT DANS L'USAGE

Nous sommes ici dans l'hypothèse la plus courante car la plus simple à mettre en œuvre. Il est souvent intéressant pour le fermier d'échanger une parcelle contre une autre afin de regrouper son parcellaire à défaut d'un aménagement foncier. Pour autant, il y a un formalisme à mettre en place. Et sans ce formalisme, il y a de très grosses incertitudes qui pèsent sur tout le monde, exploitants comme propriétaires...

C'est la raison pour laquelle l'article L.411-39 du Code rural prévoit que le fermier pourra procéder à des échanges « pour assurer une meilleure exploitation du fonds ». Ainsi, il pourra éviter de se retrouver enclavé dans l'exploitation d'un autre. Cet échange pourra porter sur toute ou partie du bien loué.

Le fermier a l'obligation de notifier, préalablement, le projet d'échange au propriétaire. La notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire, officiellement averti, a 2 mois pour s'y opposer en saisissant

le tribunal paritaire des baux ruraux, sinon, il est réputé avoir accepté l'échange.

Le non-respect par le fermier de la procédure de notification préalable au bailleur pourra entraîner la résiliation du bail ou le refus de son renouvellement, si le manquement du preneur est de nature à porter préjudice au bailleur (Article L411-31, II, 3° du Code rural).

Une convention d'échanges entre locataires est alors élaborée sous réserve de l'accord du propriétaire. Il est important de se rapprocher alors d'un juriste, avocat ou notaire pour matérialiser l'échange.

Le fermier titulaire du bail reste responsable du bon usage de la parcelle envers son bailleur (ce qui le rend responsable vis-à-vis du bailleur des défauts d'entretien de l'autre fermier) ainsi que du paiement du fermage. Toutefois, l'échange n'est plus valable à la fin du bail du preneur. Il tombera aussi automatiquement lorsque l'un des deux fermiers échangeurs cessera son activité.

Quel que soit le mode d'échange choisi, l'échange se fait toujours à l'amiable et avec l'accord du propriétaire. **Et il est fondamental de le matérialiser par écrit** en respectant les procédures décrites.

La seule différence est la formalité qui incombe au propriétaire : acte notarié si échange en propriété, acte sous seing privé de conclusion d'un nouveau bail en cas d'échange de fermiers, réception de l'avis d'échange en jouissance et opposition possible dans le 3e cas.

Ces questions sur le statut du fermage vous intéressent ? La Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage en fin d'année. N'hésitez pas à prendre contact avec Loïc LEROUX, juriste, pour en discuter et vous inscrire ou matérialiser votre intérêt.

Loïc LEROUX, juriste : 05 61 10 42 56

loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr

Permanence téléphonique mardi et jeudi de 8h30 à 12h00