



ÉCHANGER SES PARCELLES ?

GUIDE PRATIQUE

1 / Échanger pour regrouper son parcellaire. Tout le monde y gagne - p.2 2

2 / Choisir un mode d'échange :

- Échange en Propriété - p. 4
- Échange en Jouissance et/ou Fermage – p. 5

3 / Éléments à connaître pour bien échanger – P. 6

1 / ECHANGER POUR REGROUPER SON PARCELLAIRE

Tous les ans, à la période des épandages ou celle des ensilages, de nombreux tracteurs se croisent inutilement sur les routes du fait de l'éparpillement des parcellaires. Or, ces transports coûtent cher en temps, en énergie et en sécurité sur les routes.

Plus de temps sur la route que dans la parcelle

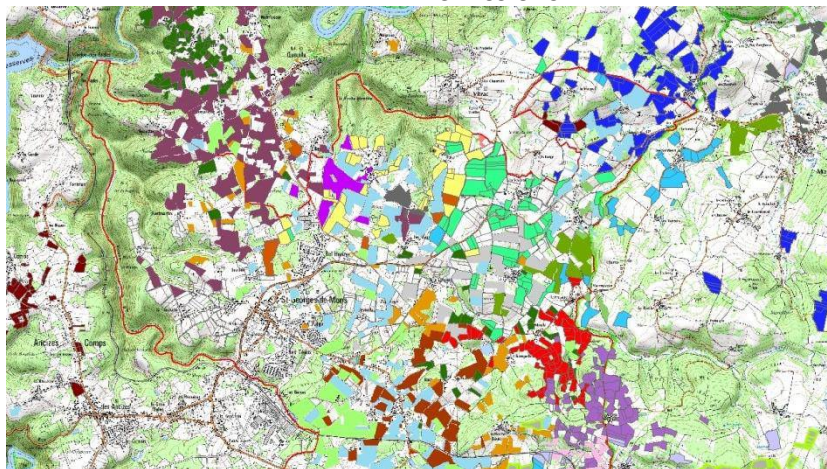
Pour exploiter une parcelle de 10 hectares de maïs située à 10 kilomètres du siège d'exploitation, un agriculteur passe 67 heures par an sur la route et seulement 43 heures à la cultiver. Le rapprochement de cette parcelle, en réduisant le temps improductif, aurait un impact direct en terme d'économie de temps, de carburant, voire de choix de matériel et de puissance de tracteur.

Source CA50

Durabilité des exploitations agricoles en jeu

Toutes les exploitations agricoles, quelle que soit leur production, ont intérêt à améliorer le foncier : pour une meilleure **organisation du travail**, l'amélioration des rotations culturales, l'augmentation de la surface pâturable, l'optimisation des épandages...

À l'échelle du territoire, la dispersion des parcellaires augmente les risques d'accident liés à la circulation des engins agricoles sur les routes. Vis à vis de l'environnement, la réduction des transports est un levier important d'économie d'énergie et de réduction des émissions

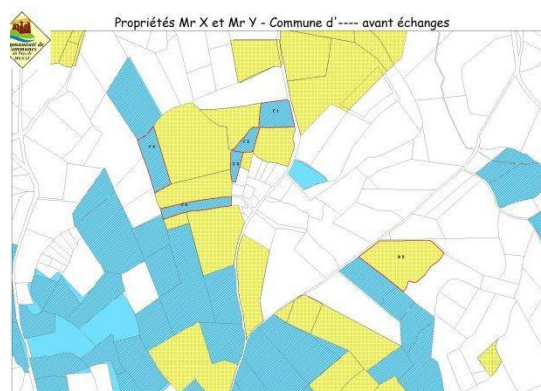
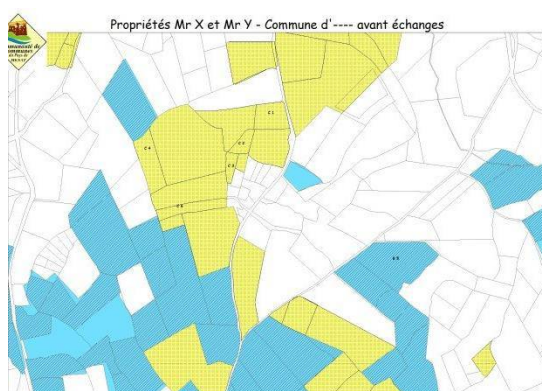


Exemple d'Éclatement Parcelaire

L'accessibilité pour l'autonomie de l'exploitant

De nombreux freins pour les exploitations d'élevages sont directement imputables à l'éclatement parcellaire :

- Manque de surface proche des bâtiments
- La traversée des routes
- Temps et distance des déplacements des vaches laitières
- Les déplacements pour la surveillance cheptel hors vaches laitières
- Les déplacements pour l'apport de l'eau dans les parcelles



Échanger pour...

Pour faciliter les rotations, la fertilité des sols et la protection des cultures Modification de l'assolement
Amélioration des rotations
Modification des pratiques phytosanitaires Modification des pratiques d'épandage et de fertilisation
Adaptation du parc matériel à la taille des parcelles

Moins de remorques pour les chantiers d'ensilage
Pour optimiser le pâturage En système laitier, l'objectif premier d'un échange parcellaire est de rapprocher les parcelles des bâtiments d'élevage pour les rendre accessibles aux vaches laitières.
Un gain de temps = Un système plus souple

2 / CHOISIR UN MODE D'ÉCHANGE

Échange en Propriété

L'échange amiable est un acte bilatéral ou multilatéral d'échange entre propriétaires. Il est définitif et officialisé par un acte notarié. Lorsque les biens sont loués, le bail est reporté sur les nouvelles parcelles.

Les acteurs

Les locataires peuvent être à l'origine de la démarche mais ce sont bien les propriétaires qui décident ou non d'échanger leurs biens. Lorsque la parcelle est divisée, le bornage est réalisé par un géomètre. Les échanges d'immeubles se concluent par un acte notarié. Ils peuvent intervenir entre deux propriétaires : échanges bilatéraux, ou entre plusieurs propriétaires : échanges multilatéraux.

L'intérêt pour le propriétaire

Un échange peut améliorer la valeur d'un bien en regroupant les parcelles en propriété, en améliorant leur accès. La pérennité de l'activité agricole est renforcée par l'amélioration des conditions de travail et d'entretien des terrains par le fermier.

Les modalités

L'équilibre des lots par une équivalence de surface et de qualité de terre est à privilégier. Lorsque la configuration du terrain ne le permet pas, il peut y avoir paiement d'une soulte. A valeur de biens égaux, les frais de notaires sont réduits car exonérés de taxe de publicité foncière. En cas de soulte, cette partie est assimilée à une vente.

Les avantages financiers à se regrouper pour échanger résident essentiellement dans l'économie possible de frais notarié lorsqu'il s'agit d'échange en propriété

À savoir

Le propriétaire ne peut pas augmenter le fermage car le bail continu dans les mêmes conditions. Le montant ne peut être renégocié qu'au moment du renouvellement du bail toujours dans le cadre des règles en la matière

Cadre législatif

L'échange de propriété relève des échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR). Les procédures ECIR ont été créées par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Ils se réfèrent aux articles L124-1 à L124-13 du code rural

Échange en Jouissance et Échange

de Fermiers

C'est un contrat consenti entre exploitants locataires ou propriétaires. Il ne remet pas en cause la propriété du bien. L'échange est temporaire, limité à la durée du bail et reconductible. Le fermier initial conserve les droits et obligations qui lui incombent.

Les acteurs

Ce sont les exploitants agricoles -propriétaires ou locataires- qui s'entendent sur les biens qu'ils souhaitent échanger. Le locataire a l'obligation d'informer son propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est également conseillé de rédiger un contrat sous seing privé qui permet de définir ces modalités de mise en œuvre et de rupture.

Les modalités

L'échange de jouissance n'entraîne aucun frais sinon le coût de la lettre recommandée. Le bail se poursuit pendant la durée de l'échange tant que rien n'est modifié entre le locataire et le propriétaire.

Le droit du propriétaire

Le propriétaire peut s'opposer à l'échange en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les deux mois qui suivent la réception de la lettre recommandée. Si le propriétaire constate une dégradation de son bien du fait de l'échange, c'est la responsabilité du titulaire du bail qui est engagée. Le locataire risque la résiliation pour **faute**.

Éléments à préciser dans la lettre destinée au propriétaire

- *Le locataire informe du projet d'échange par lettre recommandée avec accusé de réception.*
- *Il est fait mention du (des) bail (baux) d'origine.*
- *Il est fait référence à l'article L 411-39 du Code rural : « Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. »*
- *Le courrier précise les modalités de l'échange : Identité du coéchangiste, durée, références cadastrales des parcelles et surfaces,....*
- *Il fait mention du respect des conditions de l'article L 411-39 du Code rural et de l'arrêté préfectoral fixant les seuils de superficie échangeable dans le département concerné.*
- *Il informe le propriétaire de sa faculté d'opposition dans les deux mois par la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux.*

Échange de Fermiers

Dès lors que les propriétaires et fermiers sont d'accord, des actes multilatéraux sont rédigés en tenant compte des échanges négociés.

Ainsi, les propriétaires changent de fermier en repartant sur un nouveau bail (s'il s'agissait d'un bail de 9 ans).

Ce dernier type d'échange est libre et n'est pas contraint à une limite de surface.

Cadre législatif

Le statut du fermage autorise tout locataire à échanger un bien loué dans une certaine limite de surface

Éléments à connaître pour bien échanger

Dans le cadre d'un échange en jouissance ou en propriété, il n'y a pas d'obligation de classement des terres comme dans une procédure d'aménagement foncier agricole et forestier. Les deux parties décident ensemble des modalités d'échanges, dans les règles précédemment présentées.

Les étapes de la démarche

L'échange en jouissance et/ou de fermiers

Acteurs concernés

Les propriétaires et les locataires seuls

Pour vous aider

Réseau Agricole Combrailles

La démarche

Le propriétaire doit recevoir une lettre recommandée avec accusé de réception. Il a dès lors deux mois pour s'opposer à ce projet et saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. Pour éviter l'incompréhension et le conflit, mieux vaut prendre contact avant l'envoi de la lettre.

Là encore, un médiateur peut aider à rassurer le ou les propriétaires sur la légalité de la démarche et surtout le respect de la valeur de son bien au regard du projet envisagé.

Bien échanger, c'est poser les conditions de l'échange et aussi les modalités de rupture.

La rédaction d'une convention qui définit la durée de l'échange en posant les règles d'entretien de la parcelle est fortement conseillée. Elle permet de rassurer les partenaires du projet qui confient une parcelle louée, mettant en jeu leur responsabilité de locataire.

L'échange en propriété

Acteurs concernés en plus des propriétaires

- Un géomètre-expert si les biens sont modifiés,
- Le notaire : il permet le transfert des propriétés, rédige les nouveaux actes, perçoit les frais pour le trésor public.

Pour vous aider

Réseau Agricole Combrailles

La démarche

Les parties d'accord sur le principe de l'échange font appel à un notaire. Les échanges entraînant une division de parcelles nécessiteront l'intervention d'un géomètre expert.

Le coût

Les frais de bornage peuvent faire l'objet d'un devis. Les frais d'actes notariés varient selon la valeur du plus fort des lots échangés. Les formalités et débours incompressibles augmentent le tarif des petits actes. La charge du paiement de ces frais résulte souvent d'un accord entre les parties.

Lettre type d'information au propriétaire

Identification précise des coéchangistes : Nommer précisément les titulaires des baux des parcelles échangées en identifiant les propriétaires des parcelles en jeu

Rappel du contexte contractuel : Type, durée des baux sur les biens échangés

Désignation des parcelles échangées : Préciser, pour chaque parcelle, sa localisation, les surfaces engagées avec les références cadastrales

Durée de l'échange et conditions de **rupture** : L'échange a-t-il lieu pour une durée limitée ? Est-il tacitement reconductible, dans quelles conditions ? Si l'une des parties veut rompre le contrat ou en refuser le renouvellement, quel préavis est prévu ?

Conditions de la jouissance : État des lieux de la parcelle, du sol, respect d'obligations particulières au regard du bail,...

Rappel des obligations réglementaires

- Notification de l'échange au bailleur (préalable par lettre recommandée avec accusé de réception)
- Respect du contrôle des structures (opérations soumises ou pas à autorisation d'exploiter)
- **Transfert** éventuel de quotas **laitiers**
- Respect des contraintes réglementaires (servitudes, respect d'un périmètre de **protection**...)

Les conséquences d'une amélioration ou d'une dégradation éventuelle

Les modalités d'indemnisation, de recours.

Article L 411-39 du code rural (extrait) :

*« Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges...de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Les échanges ne **peuvent porter que sur la jouissance** et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La commission consultative départementale des baux ruraux fixe et l'autorité administrative du département publie par arrêté...la part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée.... Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur.*

À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération... . ».