LES ECHANGES DE TERRES ENTRE FERMIERS

(article L.411-39 du Code rural)

Bien des échanges de terres se pratiquent dans nos campagnes. Il peut s'agir d'échanges en jouissance, entre fermiers ou bien d'échanges en pleine propriété, entre les propriétaires. Voyons les règles à respecter pour que les échanges en jouissance entre fermier se passent bien.

Les règles

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. 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.

En théorie la surface échangeable peut porter sur la totalité du bien loué, si elle n'excède pas 1/5e du seuil mentionné à l'article L. 312-1 du Code rural et de la pêche maritime, compte tenu de la nature des cultures. Le seuil précité est le seuil de surface au-delà duquel une autorisation d'exploiter est nécessaire, à savoir 80 ha. En conséquence, la surface totale du bien loué peut être échangée si elle ne dépasse pas 1/5ème de 80 ha, soit 16 ha.

Par ailleurs, le fermier qui souhaite faire un échange de terres louées avec un autre fermier lui-même titulaire d'un bail rural sur une parcelle de terres intéressant le premier fermier, devra avertir son propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.
Si le propriétaire souhaite s'opposer à cet échange,il doit saisir dans un délai de 2 mois le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, à défaut, 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).

Les conséquences

Il faut bien comprendre que l'échange en jouissance n'entraîne aucune modification dans les rapports entre fermier et propriétaire. Le fermier est toujours tenu envers son propriétaire de toutes les obligations découlant du contrat de bail : il est responsable de tous les agissements fautifs du coéchangiste et en casde non-paiement du fermage. En ce sens, le preneur encourra la résiliation du bail si un défaut d'entretien imputable à son coéchangiste compromet la bonne exploitation du fonds loué (Cass. 3ème civ., 9 juill. 2014, n°13-17.88). Enfin, le Code rural précise que le fermier conserve son droit de préemption sur les parcelles louées et qui ont fait l'objet de l'échange (L411-39, alinéa 5 Code rural).

N'oubliez pas en tant que fermier de formaliser l'échange via **une convention d'échange écrite** en spécifiant la durée de l'échange (qui sera la durée du bail restant à courir), les parcelles sur lesquelles portent l'échange et en rappelant les conditions de jouissance des terres.

Chambre d'agriculture de la Vienne

Mis à jour le 26/09/2022