Aménagement foncier : ses conséquences pour le fermier

Si l'aménagement foncier anciennement appelé « remembrement » a notamment pour objectif de regrouper les parcelles afin d'améliorer leur exploitation, il ne fait pas toujours des heureux surtout parmi les fermiers. Ces derniers s'évertuent à améliorer leur exploitation notamment par des échanges, mais ils ne sont pas toujours pris en compte par l'aménagement foncier. Le Code rural a cependant prévu des dispositions pour le fermier des parcelles concernées par l'aménagement foncier.

Deux choix possibles

L'article L. 123.15 du Code rural laisse deux choix au fermier dont les parcelles sont atteintes par l'aménagement foncier : obtenir le report de son bail sur les nouvelles parcelles acquises par le bailleur ou bien, demander la résiliation totale ou partielle du bail sans indemnité.

Le report du bail

Si le fermier désire reporter son bail sur l'ensemble de la parcelle réattribuée en échange à son propriétaire, il ne peut demander le report sur un terrain réattribué au propriétaire mais qui n'était pas inclus dans le bail. De même, si la superficie des parcelles nouvellement attribuées suite à l'aménagement foncier est inférieure à celle des parcelles initialement données à bail, le report porte sur ces parcelles sans que le fermier puisse contester leur superficie puisque la différence de contenance permet de trouver une équivalence entre les apports et les attributions. Le montant du fermage pourra cependant être modifié : une diminution du fermage pourra être demandée par le fermier si les parcelles attribuées ne sont pas équivalentes en qualité ou en superficie à celles qu'il exploitait auparavant.
Par contre, les travaux connexes impliqués par l'aménagement foncier et réalisés par l'association foncière peuvent justifier une majoration du fermage.
Si par ailleurs, plusieurs parcelles louées à différents fermiers, sont remplacés par une seule parcelle, les parties devront trouver un accord entre elles. A défaut, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux sera compétent pour statuer sur la répartition entre les différents exploitants.
Il est à noter qu'une priorité est donnée aux exploitants agricoles mettant en valeur des parcelles en agriculture biologique ou en cours de conversion depuis au moins un an. Le locataire est prioritaire pour toute attribution nouvelle de parcelles certifiées. Le paiement d'une soulte en espèces sera à la charge du département lorsqu'il y a lieu d'indemniser le locataire qui se retrouve avec une parcelle qui était exploitée de façon conventionnelle.

La résiliation du bail

Le fermier pourra également demander la résiliation totale ou partielle de son bail si l'aménagement foncier a pour effet de diminuer l'étendue de sa jouissance. On considèrera que le fermier opte pour la résiliation du bail s'il ne répond pas à son propriétaire qui l'a informé des conséquences de l'aménagement foncier et si au surplus il n'exploite pas le fonds nouvellement attribué au propriétaire. Il faut par ailleurs souligner que le fermier qui souhaite résilier son bail n'a droit à aucune indemnité.
Le fermier n'a que ces deux choix et ceux-ci peuvent ne pas lui convenir, on peut donc comprendre que les aménagements fonciers soient parfois sources de conflits puisqu'ils modifient à la fois le patrimoine foncier des propriétaires et les conditions d'exploitation des fermiers. Mais globalement l'aménagement foncier étant positif pour tous, personne ne souhaite revenir en arrière une fois qu'il est réalisé.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne