

LES ECHANGES DE PARCELLES A L'AMIABLE DU GAGNANT-GAGNANT

LES AVANTAGES

Améliorer les structures parcellaires (taille et configuration) pour une optimisation du travail

Avoir un parcellaire regroupé autour de son siège d'exploitation est un atout fort de fonctionnement, de compétitivité. C'est aussi un atout pour la transmission des exploitations.

QUELLE DIFFERENCE AVEC LE REMEMBREMENT ?

Les exploitants agricoles participent sur la base du volontariat contrairement à une procédure d'aménagement foncier agricole (remembrement). Il s'agit d'un mode de réorganisation foncière souple, rapide, sur une période de 2 ans environ, où chacun garde la maîtrise du déroulement de la démarche.

Les échanges reposent sur un accord amiable et sont réalisés dans un intérêt mutuel.

QUI PEUT REALISER UN ECHANGE ?

Les propriétaires exploitants ou non exploitants, les agriculteurs ou encore les collectivités.

PERIMETRE D'INTERVENTION

L'opération peut concerner seulement 2 parcelles (échange bilatéral) ou davantage (échange multilatéral).

Les échanges sont coordonnés au sein d'un périmètre communal, intercommunal cohérent.

Tout au long de la démarche, vous êtes accompagnés par l'animateur territorial agricole de votre secteur

LES DIFFERENTS MODES D'ECHANGES PARCELLAIRES

- Echange entre propriétaires
- Echange de fermiers
- Echange en jouissance

QUELLES CONSEQUENCES REGLEMENTAIRES ?

Le relevé parcellaire d'exploitation doit être identique à la déclaration PAC

PAC : Droits à produire

- si surface constante : les droits à produire restent identiques
- Si perte de surface : soit activer les droits sur des parcelles nouvelles, sinon, risque de diminution des surfaces activées

PAC : MAEC

- Les engagements sont attachés à la parcelle

MSA : Déclarer à la MSA toutes les parcelles mises en valeur (bulletins de mutation)

AUTRE : Plan d'épandage – mettre à jour les documents

Un accompagnement neutre et gratuit par l'animateur foncier de votre secteur tout au long de la démarche

MODES D'ECHANGES PARCELLAIRES	POINTS DE VIGILANCES	DEMARCHES	ASPECTS JURIDIQUES
<p>ECHANGE ENTRE PROPRIETAIRES Le fermier suit son propriétaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles doivent être situées dans le même canton ou dans une commune limitrophe du canton. Sinon, la parcelle doit être contiguë aux propriétés d'un exploitant. <i>Article L124-3</i> - Continuité du bail 	<ul style="list-style-type: none"> - Contact avec le notaire pour rédaction et publication de l'acte d'échange et les baux ruraux relatifs aux nouvelles parcelles de chacun des propriétaires. - Contact avec le géomètre si division de parcelle (document d'arpentage). 	<ul style="list-style-type: none"> - Actes notariés (et documents d'arpentage le cas échéant) - Validation en Commission Départementale d'Aménagement Foncier - Communication DDT
<p>ECHANGE DE FERMIERS Le fermier change de propriétaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Somme des parcelles échangées > 1 ha pour le statut du fermage. - Possible de le faire sur une partie de la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contact le cas échéant avec le notaire pour résiliation et rédaction des baux ruraux relatifs aux parcelles de chacun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rédaction des nouveaux baux - Communication DDT
<p>ECHANGE EN JOUISSANCE Les engagements entre le propriétaire et le fermier restent inchangés. Le fermier bailleur est garant du fermier avec qui il a échangé et qui exploite</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La totalité des biens loués à un même bailleur peut être échangée si la surface n'excède pas 1/5ème de la SMI. - Les obligations du bail demeurent à la charge du preneur (paiement du fermage, clause...) - Le preneur est responsable des manquements de l'agriculteur qui exploite la parcelle. - L'échange est limité au maximum à la durée du bail 	<ul style="list-style-type: none"> - Rédaction de préférence d'une convention d'échange en jouissance. - Notification au propriétaire par LRAR. Il dispose de 2 mois pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux n cas de refus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lettre au propriétaire (LRAR) (avertissement oral préalable) - Communication DDT - Pas d'arrêté préfectoral limitant la surface échangée.