

Échange et cession de petites parcelles forestières : conditions, procédures et exonérations ?

une réponse

▲ Une disposition récente

A la suite de la loi sur le développement des territoires ruraux (DTR) de février 2005, les articles L. 124-3 et L. 124-4 du code rural prévoient des possibilités de favoriser les échanges ou cessions isolés de parcelles agricoles ou forestières à but de restructuration, hors de toute procédure d'aménagement "avec périmètre".

- ⊗ *Auparavant, ce dispositif concernait uniquement les échanges ; il s'applique désormais aussi aux cessions.*
- ⊗ *Les dispositions législatives de la réforme de l'aménagement foncier rural opérée par la loi DTR ont été précisées par un décret d'application du 30 mars 2006.*

▲ Conditions

- ▶ Les immeubles échangés doivent être situés soit dans le même canton, soit dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci. En dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra.
- ▶ Les échanges peuvent comporter des soultes, déterminées par accord amiable entre les intéressés, afin de compenser une différence de valeur vénale entre les immeubles échangés.
- ▶ Pour les cessions, ce dispositif ne s'applique qu'aux petites parcelles d'une valeur maximum de 1 500 euros et de surface inférieure à un seuil fixé par la commission départementale d'aménagement foncier dans la limite de 1 ha et demi.
 - ⊗ *Conditions définies au 1er alinéa de l'art. L. 121-24 du code rural,*
 - ⊗ *le seuil pour ces cessions isolées de petites parcelles est donc beaucoup plus réduit que dans le cadre d'une procédure d'ECIF (fiche 514001)*

▲ Procédure

Les projets d'échanges amiables d'immeubles ruraux répondant aux conditions définies ci-dessus peuvent être adressés à la commission départementale d'aménagement foncier qui, si elle en reconnaît l'utilité au regard des objectifs poursuivis par l'aménagement foncier, les transmet au **conseil général**.

Si celui-ci approuve l'opération, le président du conseil général la rend exécutoire par un acte administratif qui opère directement le transfert de propriété, sans qu'un acte de notaire ne soit nécessaire (même procédé juridique que pour la clôture des opérations avec périmètre comme l'ECIF fiche 514001, art L. 121-21).

- ⊗ *Néanmoins, la mise en œuvre reste facultative pour le Conseil Général qui doit définir les conditions générales de dépôt et d'acceptation des dossiers, décider ou non de faire rédiger les actes « en la forme administrative » ou de préciser si et dans quels cas et proportions il remboursera les frais de notaire.*

▲ Exonérations

Droits de mutation

Les échanges d'immeubles ruraux effectués conformément à ce qui précède sont exonérés de la taxe de publicité foncière ou, le cas échéant, du droit d'enregistrement. Toutefois, les soultes et plus-values résultant de ces échanges sont passibles de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au taux prévu pour les ventes d'immeubles (Article 708 du CGI)

Honoraires de notaires

La loi sur le développement des territoires ruraux (DTR) de février 2005, a ajouté la possibilité de réaliser ces opérations sans frais de notaire de deux manières :

- ▶ soit, le président du conseil général a fait le choix de rendre l'opération d'échange ou cession exécutoire par acte administratif (art. L. 121-21) qui opère directement le transfert de propriété, sans qu'un acte de notaire ne soit nécessaire
 - ⊗ même procédé juridique que pour la clôture des opérations avec périmètre comme l'ECIF (fiche 514001)
- ▶ soit, comme le prévoit l'art. L. 124-4, l'échange ou la cession sont réalisés par acte notarié mais, dans ce cas, le département peut prendre à sa charge les frais de notaire.

Dispositions particulières à certains départements

Rappel : les procédures des différents modes d'aménagement foncier rural sont conduites par des commissions communales, intercommunales ou départementales d'aménagement foncier, sous la responsabilité du département.

⊗ Avant 2005, c'était le préfet

- 1° A la demande du ou des conseils municipaux des communes intéressées lorsqu'il est envisagé un aménagement foncier agricole et forestier ou une opération d'échanges et cessions de parcelles dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier ;
- 2° A la demande des propriétaires ou exploitants de la commune lorsque ceux-ci envisagent de procéder à des échanges et cessions amiables dans les conditions prévues à l'article L. 124-3 (cas traité dans cette fiche).

Mais, les conseils généraux peuvent mettre en place d'autres dispositifs incitatifs à la restructuration foncière en milieu rural.

Exemple des Alpes de Haute Provence

Il existe les incitations financières suivantes :

- ▶ animation 80 euros/parcelle échangée
- ▶ frais de géomètre (arpentage) 85,60 euros/parcelle échangée
- ▶ frais de notaire 60,80 euros/parcelle reçue (maximum).

Conditions :

- ▶ surface minimum : 15 ares, regroupement de plusieurs parcelles admis pour atteindre ce seuil
- ▶ surface maximum : pas de limite.
- ▶ Échange possible à partir de deux propriétaires