Echanges de biens agricoles et précisions

Par Visiteur

Je suis proprietaire d'un bien agricole 10 hectares et d'un commun accord avec future acheteur aimerions faire echange de biens entre un appartement et les 10 hectares agricoles
est t'il possible de faire un echange de biens entre un bien immobilier appartement et un bien agricole rural de meme valeur
quelles sont les textes qui regissent cet echange

Par Visiteur

Cher monsieur,

je suis proprietaire d'un bien agricole 10 hectares et d'un commun accord avec future acheteur aimerions faire echange de biens entre un appartement et les 10 hectares agricoles
est t'il possible de faire un echange de biens entre un bien immobilier appartement et un bien agricole rural de meme valeur
quelles sont les textes qui regissent cet echange

Vous pouvez tout à fait échanger des biens. C'est une méthode comme une autre pour procéder à un transfert de biens et fait l'objet d'une réglementation générale par les articles 1702 et suivants du Code civil.

La seule particularité est que dans la mesure où ce contrat est translatif de droits immobiliers, alors vous avez l'obligation de recourir à un notaire qui procèdera à l'enregistrement de la convention au service des hypothèques.

Très cordialement.

Par Visiteur

Le probleme est que le notaire prcise que cela n'est possible que pour un echange entre biens immobiliers et pas pour une terre agricole regit par le code rural
qu'n pensez vous?

Par Visiteur

Cher monsieur,

le probleme est que le notaire prcise que cela n'est possible que pour un echange entre biens immobiliers et pas pour une terre agricole regit par le code rural
qu'n pensez vous?
mr houe

Disons que s'agissant d'une terre agricole, se pose le problème de la préemption possible par la SAFER. Mais je n'y vois aucune impossibilité de principe.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour
que stipule le code rural dans le cadre d'un echange car
il ne s'agit pas d'une vente mais echange et dans le texte de droit de premption seul le mot vente est designe
donc dans le cadre d'un echange de biens appartement contre biens agricole terrains le nouveau proprietaire reprend le bien en l'etat
peut t'il s'agir d'un cas de jurisprudence car la loi en ce domaine semble flou mais peut aussi sortir un grand nombre de petits agriculteurs retraites et proprietaires pris dans les griffes de la safer et de leurs locataires qui louent des terres a des prix insignifiants ce qui peut expliquer que les agriculteurs n ont ps intéret a acheter car les locations sont peu chères mais ceci est au detriment des anciens agriculteurs proprietaires
je suis confronte a ce probleme qui je suis sure touche de nombreux anciens agriculteurs qui ne peuvent pas vendre leur terres au prix qu'ils désirent meme s'ils trouvent une personne voulant acheter au dessus du prix du marche ou des voleurs de la safer qui sont eux aussi paysans relouquant et a l'affut de terres pas cheres pour leurs petits copains ou amis
est ce que l'article 412-1 droit de premption qui stipule
entre pas dans cet hyppthese les échanges meme s'ils sont faits avec soulte peu etre pris en compte
exclusion de premption :
alienation a titre gratuit , succession donnation
je vous remercie beaucoup pour vos reponses tres utiles sincerement
cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

que stipule le code rural dans le cadre d'un echange car
il ne s'agit pas d'une vente mais echange et dans le texte de droit de premption seul le mot vente est designe

Non, le droit de préemption s'applique bel et bien. Conformément à l'article L143-1 du Code rural:

Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leurs dimensions, sous réserve des dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 143-7.

Un échange est bien une aliénation à titre onéreux et est donc bien soumis au droit de préemption. Une aliénation à titre gratuit, donc exclut du droit de préemption, correspond au cas où le transfert de la terre agricole se fait sans contrepartie: Donation, succession.

Très cordialement.