

« J'envisage un échange de parcelles avec un ou plusieurs voisins, que dois je faire ? »

La nature de l'échange et la procédure à mettre en œuvre vont dépendre du mode de faire-valoir des parcelles et du contexte local (durée de l'échange, relations entre agriculteurs, relations avec le propriétaire...).

Premier cas : « Nous sommes tous les deux propriétaires des terrains que nous voulons échanger »

L'échange en propriété est l'échange qui est le plus durable dans le temps, celui-ci étant définitif. Les parcelles échangées doivent être situées soit dans le même canton, soit dans un canton ou une commune limitrophe à celui-ci (article L124-1 et les suivants du Code Rural). Actuellement, le Conseil général prend en charge **80 % des frais H.T. de notaire et de géomètre** pour les échanges en propriété.

Procédure :

- Déposez le dossier d'échange auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier puis le dossier de la demande de subvention. (Contact : Conseil général de la Loire).
- Prenez contact avec un géomètre si un document d'arpentage est nécessaire.
- Prenez contact avec un notaire pour la rédaction et la publication de l'acte d'échange.

N.B. : Les échanges en propriété ne sont pas réservés aux seuls propriétaires exploitants, vous pouvez également réaliser des échanges de ce type avec des propriétaires non exploitant.

Deuxième cas : « Nous sommes tous les deux locataires des terrains que nous souhaitons échanger »

La procédure d'échange en fermage est conditionnée à la surface des terrains que vous souhaitez échanger, le seuil d'application du statut du fermage étant de 1 ha en zone de plaine et de 5 000 m² dans les autres zones. Une fois que vous êtes en accord sur l'échange à opérer, présentez rapidement le projet auprès de vos propriétaires.

Procédure :

- Procédez à la résiliation bilatérale des baux en cours.
- Contractez des nouveaux baux.

Troisième cas : « Nous sommes tous les deux locataires des terrains, mais la procédure d'échange en fermage ne peut correspondre à notre situation »

L'échange en jouissance où « échange en culture » est l'un des échanges les plus simples à mettre en place. Ce type d'échange prévu par l'article L411-39 du Code Rural vous permet de pouvoir échanger des parcelles entre agriculteurs tout en ne modifiant pas les relations entre bailleur et preneur. Chaque agriculteur reste responsable des obligations du bail envers son propriétaire : versement des fermages, bon entretien de la parcelle... tout en exploitant la parcelle de son co-échangiste. Ainsi, vous devenez aussi responsable des éventuels manquements de votre co-échangiste. L'échange peut être consenti pour une durée fixe, ou sur la durée du bail (en aucun cas, il ne peut excéder la durée du bail).

Procédure :

- Il est recommandé de rédiger une convention d'échange en jouissance (Contact Chambre d'Agriculture de la Loire).
- Après l'avoir informé de vive voix, vous avez l'obligation de notifier à votre propriétaire par lettre recommandée le projet d'échange. En cas de désaccord, le propriétaire a deux mois pour saisir le T.P.P.R. (Tribunal Paritaire des Baux Ruraux) et motiver son désaccord.

« Quels sont les points de vigilance à regarder avant l'échange ? »

Avant tout échange, vérifiez si la parcelle n'est pas concernée par :

- une MAE ?
- des éléments du paysage du patrimoine inscrits au document d'urbanisme ?
- des clauses particulières liées au bail ?
- des obligations réglementaires (zone de captage, vulnérable, obligation de bandes enherbées...) ?
- une servitude foncière ?
- un zonage spécifique au document d'urbanisme.

La présence de ces éléments réglementaires n'empêche pas votre projet d'échange, il faut seulement **anticiper** et vérifier que votre système d'exploitation peut prendre en compte ces éléments.

« Après s'être mis d'accord sur l'échange, y a-t-il des démarches à réaliser ? »

Si les échanges se font à surface constante, il n'y a pas d'obligation imposée par le Schéma Départemental de Contrôle des Structures. Dans le cas d'une augmentation de surface il faut prendre contact avec la D.D.T.

De même, si l'échange entraîne une modification de surface, prenez garde à l'activation des DPU, et procédez éventuellement à un transfert de ceux-ci.

Une fois que l'échange est réalisé, prenez contact avec la MSA pour les mutations de terrains.

« Notre échange, implique une perte de valeur agronomique ou une perte de surface pour mon voisin, dois - je le dédommager ? »

Quelles que soient les différences constatées entre les parcelles à échanger, l'attention doit être portée sur **les gains** qui seront obtenus grâce à la nouvelle proximité des surfaces ou à l'amélioration des conditions d'exploitations. Ils sont bien souvent supérieurs aux pertes constatées. Ainsi, dans le cadre des échanges en fermage ou en jouissance vous ne verserez pas de soulte. Des versements de sommes compensatoires sont possibles dans le cadre d'échange en propriété.

Tableau récapitulatif

L'échange ...	Changement de		
	Propriétaire	Fermier	Utilisateur
En propriété	OUI	OUI	OUI
De fermier	NON	OUI	OUI
En jouissance	NON	NON	OUI

Contact : Chambre Agriculture de la Loire – Service Foncier
Téléphone : 04.77.92.12.12