

Gestion du foncier agricole : Les outils et les pièges en 25 questions !

#bail rural

#contrôle des structures

#droits de préemption

#sociétés agricoles

Référence : RUR-14593-007

Durée : 1 jour

Accessibilité

Si vous êtes en situation de handicap, nous sommes en mesure de vous accueillir, n'hésitez pas à nous contacter à info@coform.fr, nous étudierons ensemble vos besoins.

Description

L'activité agricole implique le plus souvent la mise en valeur d'un support foncier. La préservation de ce foncier fonde un encadrement spécifique des conventions accordant la jouissance de l'espace rural (bail rural), tout en prévoyant des dispositifs permettant des stratégies patrimoniales. Ces avantages ne doivent pas occulter les contraintes se fondant principalement sur les droits de préemption ruraux. Ces corps de règles spécifiques et les pratiques également particulières constituent autant de pièges qu'il faut apprendre à déjouer.

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, l'auditeur saura :

- Déterminer le champ d'application des droits de préemptions ruraux et leur articulations
- Rédiger un bail rural en assurant sa régularité et en anticipant les interrogations futures des parties
- Conseiller des stratégies patrimoniales relatives au foncier agricole

Programme de la formation

I. Droits de préemption

A. Preneur

- 1) Le notaire doit-il notifier une offre de vente au preneur détenant une surface supérieure au seuil visé à l'article L. 412-5 du CRPM ?
- 2) La vente amiable au preneur vaut-elle exercice du droit de préemption ?
- 3) La cession d'un immeuble loué au profit de la société bénéficiant d'une mise à disposition vaut-elle exercice du droit de préemption ?
- 4) La conclusion d'un bail rural suivi d'une cession après 3 ans constitue-t-elle une fraude ?
- 5) Le preneur peut-il donner procuration pour matérialiser sa renonciation au droit de préemption à l'acte de vente ?

B. SAFER

- 6) En cas d'apport en société (autre qu'à un GFA familial), faut-il adresser systématiquement une notification sous condition suspensive ?
- 7) En cas de vente d'une maison d'habitation en zone A, faut-il automatiquement notifier ?
- 8) En cas de vente d'un lot de copropriété dont une fraction des parties communes est située en zone N, faut-il notifier ?
- 9) Dans l'hypothèse d'une possible préemption partielle, faut-il ventiler le prix ?
- 10) Quelles sont les conditions de validité des PUV avec une SAFER (faculté de substitution) ?

C. Parcelles boisées

- 11) Comment notifier si le nom du propriétaire voisin n'est pas exact sur les documents du cadastre ?
- 12) Le vendeur peut-il se rétracter après l'exercice du droit de préférence du voisin ?

II. Mise à disposition

- 13) Quelles sont les contraintes du contrôle des structures sur le bail rural ?
- 14) Le bail rural doit-il être conclu au profit de la société ou de l'associé ?
- 15) Que choisir entre le bail rural à long terme de 18 ans, 25 ans avec ou sans tacite reconduction ?
- 16) Un bail de carrière peut-il se renouveler ? (Quelle précaution prendre)
- 17) Quels seraient les atouts du bail cessible hors cadre familiale ?
- 18) Qu'advient-il d'une mise à disposition dans l'hypothèse de la cessation d'activité de l'associé preneur ?

III. Sociétés agricoles

- 19) Peut-on exercer une reprise pour exploiter au profit d'un associé de la société bailleresse ?
- 20) Quels biens ne doivent pas figurer dans un GFA ?
- 21) Quelles sont les conditions des régimes fiscaux de faveur bénéficiant au GFA ?
- 22) Comment aménager les statuts d'un GFA successoral afin de préserver un équilibre « économique » entre les héritiers ?
- 23) Un associé peut-il se retirer « librement » d'un GFA ? (Quelles précautions prendre dans les statuts ?)
- 24) Quel est le régime d'autorisation applicable aux cessions de parts sociales de société détenant du foncier agricole (loi Sempastous) ?
- 25) Question subsidiaire : Quels sont les atouts (importants) du GAEC en matière d'aides PAC ?

Pour qui ?

Personnes concernées par la formation :

Notaire, Collaborateur rédacteur.

Pré-requis :

Aucun pré-requis.

Les points forts de la formation

- Cas pratiques permettant de déterminer l'obligation de notification au titre de droits de préemption
- Cas pratiques permettant de clarifier le concours des droits de préemption
- Cas pratiques visant les problèmes de l'accession en présence d'un bail rural
- Cas pratiques exposant la fiscalité des sociétés foncières agricoles

Les moyens pédagogiques

- Support pédagogique
- Cas pratiques

Évaluation des acquis

Tout au long de la formation, des évaluations formatives sont mises en œuvre afin de :

- suivre la progression de l'apprenant ;
- renforcer les apprentissages par le biais de retours réguliers ;
- ajuster les modalités pédagogiques si nécessaire (remédiation, approfondissement, etc.).

À l'issue de la formation, une évaluation sommative est réalisée afin de valider les acquis par rapport aux objectifs visés. Elle permet de :

- mesurer objectivement le niveau de maîtrise atteint ;
- attester des compétences acquises à travers un livrable, une certification, une grille de positionnement ou un test final.

Pourquoi choisir cette formation

- 23 participants formés en 2024
- 130 questions écrites sur 2024
- 922 questions orales en 2024

Notre intervenant

Marc HÉRAIL

Directeur Général du CRIDON OUEST
Juriste consultant au CRIDON OUEST
Docteur en droit privé
Maître de conférences droit privé

Domaines d'intervention :

- Droit des ventes immobilières
- Promesses de vente
- Baux d'habitation
- Droit des biens
- Droit rural
- Droit de la filiation

