

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

#bail rural

#contrôle des structures

#droits de préemption

#sociétés

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.

Objectifs pédagogiques

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

- Éviter les pièges des droits de préemption relativement aux contraintes visant la gestion du foncier agricole (droits de préemption, contrôle des structures, bail rural) ;
- Présenter des outils, ainsi que leurs conditions, permettant de répondre à des besoins de gestion du 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 bailleuse ?
- 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.

Les moyens pédagogiques

- Support pédagogique

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.