

---

## **N°3.5 Baux ruraux : ce qu'il faut impérativement savoir !**

### **FORMATION COLLECTIVE INTER-CABINETS**

Objectifs :

Ce séminaire a pour objectif d'attirer l'attention sur les points les plus importants de la réglementation des baux ruraux et sur des points particuliers tels la mise à disposition des biens loués au profit d'une société, l'apport du droit au bail, l'apport des améliorations sur sol d'autrui, la situation des copreneurs etc....

Pré-requis :

Bien connaître l'environnement juridique des exploitations agricoles. Disposer d'une expérience significative dans le secteur agricole.

Durée : 1 jour - 7 H 30

Animateur : Un Avocat ou un Juriste spécialisé en droit rural

Tarif par participant :

Nos formations ont lieu une saison sur deux. Cette formation sera animée sur la saison 2022-2023 qui débutera en octobre 2022

### **PRÉSENTATION DE LA FORMATION**

Statut d'ordre public, le statut du fermage peut être souhaité ou appliqué d'office. Aussi, il convient de bien le connaître pour régler les difficultés lors de la conclusion d'un bail rural (choix du type de bail, montant du fermage...), mais également dans les relations entre bailleurs-preneurs au cours et en fin de bail (renouvellement, résiliation du bail, loyer, travaux à réaliser, indemnités, etc...) De plus à l'occasion d'opérations de création de sociétés d'exploitation, de restructuration ou de transmission, des problèmes se posent en matière de législation des baux ruraux. Soit parce que l'exploitant est titulaire d'un bail, soit parce qu'il est nécessaire de mettre en place un bail rural, ou encore parce que l'exploitant a acquis son foncier par l'intermédiaire de la SAFER. Les Commissaires aux Comptes, Experts-Comptables et leurs collaborateurs sont donc de plus en plus fréquemment conduits à assister leurs clients.

### **CONTENU**

Introduction : présentation de la formation, du formateur tour de table des objectifs (20 minutes)

Matin : 1 pause de 20 à 25 minutes en présentiel, ou 2 pause de 10 à 12 minutes en distanciel

### **CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE**

Conditions d'application

Dérogations légales

Bail cessible

### **ÉTABLISSEMENT ET PREUVE DU BAIL PRIX DU FERMAGE**

Fixation

Révision

Majoration

### **CAS PARTICULIER : LE BAIL A METAYAGE**

Définition

La règle du tiercement

Mise à la disposition d'une société d'un bien pris à bail à métayage

La conversion du métayage en fermage

### **ÉTABLISSEMENT ET PREUVE DU BAIL PRIX DU FERMAGE**

Les causes de la reprise

Les bénéficiaires de la reprise

Conditions exigées du bénéficiaire de la reprise

Limites au droit de reprise

Sanction de la reprise abusive

### **RÉSILIATION DU BAIL**

Résiliation imposée par le bailleur

Résiliation à la demande du preneur

### **LE CONGE**

### **CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATIONS**

Prohibition des cessions du bail et des sous-locations

Les sanctions

Exceptions : cessions ou sous-locations autorisées

Mise à disposition des biens loués au profit d'une société

Apport du bail à une société

### **TRANSMISSION DU BAIL AU DECES DU PRENEUR INDEMNITES EN FIN DE BAIL**

Quiz d'évaluation des acquis, correction avec l'animateur, réponses aux questions.

### **PÉDAGOGIE / MOYENS D'ÉVALUATION**

#### **Moyen pédagogique :**

Accueil des stagiaires dans une salle dédiée à la formation disposant des matériels pédagogiques et techniques nécessaires au bon déroulement de la formation

L'accent sera particulièrement mis sur les points d'alertes qu'il convient de soulever auprès des clients au travers d'une démarche très pratique.

Exposé théorique

Etude de cas pratiques

Echanges d'expériences

#### **Document remis :**

Remise du support de formation projeté

Remise d'un support papier exhaustif

#### **Suivie de l'exécution et évaluation des résultats**

Feuille de présence

Quiz en salle avec remise du corrigé

Questionnaire d'évaluation et de satisfaction de la formation

**Source URL:** <http://formation.uneca.fr/baux-ruraux-ce-qui-faut-imperativement-savoir>