

Au revoir 2025, attention à 2026 !



**Osons espérer
que l'on
retrouve
en 2026 plus
de sérénité,
plus de respect
de la propriété
privée**

L'année 2025 a été hélas riche en événements s'attaquant de près ou de loin au droit de propriété. Pour mémoire :

- la proposition de loi Dufau visant à séparer le foncier du bâti contribuerait à appauvrir le paysage français et dévaloriserait la propriété de beaucoup ;
- les terres agricoles considérées comme des biens improductifs dans un projet de nouvel impôt sur la fortune improductive alors que l'on répète à l'envi que ces mêmes terres sont indispensables à la souveraineté alimentaire... ;
- la balance commerciale agricole devenue pour la première fois quasiment déficitaire et la baisse du revenu pour beaucoup d'agriculteurs créent un climat d'instabilité préjudiciable à tous !
- 150 000 agriculteurs vont partir en retraite créant ainsi un tsunami foncier jamais égalé sur 10 millions d'hectares. Quelles mesures concrètes sont envisagées pour faire face à ce départ ? Quelles mesures seront prises pour inciter les propriétaires fonciers, apporteurs de capitaux de long terme, à garder ce foncier et le transmettre ?
- L'héritage, la transmission sont mêmes contestés au sein de l'Assemblée nationale alors que c'est un droit constitutionnel ! « Être propriétaire ce n'est pas être un délinquant » a justement indiqué un parlementaire.

Alors oui, osons espérer que l'on retrouve en 2026 plus de sérénité, plus de respect de la propriété privée, plus de reconnaissance du rôle économique essentiel des propriétaires fonciers, véritables gestionnaires des territoires.

Bonne année à tous !

Bruno Keller
Président de la FNPPR



SOMMAIRE

4 L'événement

Promesse de bail emphytéotique : la Fédération obtient son annulation

6 Faits marquants

VENTE AMIABLE ET DROIT DE PRÉEMPTION : Safer contre preneur
ACCA : l'usufruitier seul peut s'y opposer
SAFER : combien de droits de mutation non perçus par l'État ?
GARANTIE DES VICES CACHÉS : le particulier ayant réalisé des travaux est considéré comme un professionnel
PRESTATION DE SERVICES : sous-traitance et exploitation personnelle du preneur ne sont pas incompatibles
SUCCESIONS : hériter d'une construction illégale

JURI-PRATIQUE

Location

Résiliation du bail : difficile de l'obtenir pour mauvaise exploitation du fonds.....12

Location

Indemnité du preneur sortant : ce que dit la loi sur son calcul.....14

Espace rural

Servitude de passage : un droit encadré entre voisins16

Succession

Salaire différé : une créance particulière dans les successions.....18

PPR vous répond

Caution : que devient-elle en cas de décès ?20

Usufruitier : puis-je signer seul un bail de chasse ?20

Fiscalité : le dégrèvement bénéficie au preneur21

DONS D'ARGENT : la télédéclaration est désormais obligatoire

23 Au cœur de nos régions

Une vie notée vin sur vin

26 Histoire et propriété

L'âme de la Boiserie

28 Mémo du propriétaire

Les indicateurs clés