



LES FERMAGES ET LEUR INDEXATION

Mode d'emploi

AVERTISSEMENT

Cette notice d'information constitue un guide destiné à aider les bailleurs et les preneurs pour actualiser leurs fermages. **Elle ne se substitue pas aux textes législatifs et réglementaires en vigueur**, notamment les arrêtés préfectoraux, auxquels les parties devront toujours se reporter. Ces arrêtés peuvent être consultés en Mairie, dans le Recueil des Actes Administratifs édité par la Préfecture de la Charente-Maritime. **Ils peuvent aussi être consultés sur le site de la DDTM : <http://www.charente-maritime.equipement-agriculture.gouv.fr/>**. Par ailleurs, les affaires contentieuses sont de la compétence des notaires, avocats ou juristes.

QUE PREVOIT LA LOI ?

La loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 et ses décrets d'application imposent aux bailleurs et aux preneurs de fixer les loyers des baux ruraux **en monnaie**, entre des valeurs minimales et des valeurs maximales arrêtées par le Préfet du département.

C'est pourquoi il est **interdit**, depuis le 4 janvier 1996, et contrairement aux pratiques antérieures, d'établir ou d'actualiser les fermages en se référant à des quantités ou à des valeurs de denrées, sauf dans le cas particulier des cultures pérennes.

Jusqu'en 2010, le prix des fermages pour le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation devait être actualisé selon un indice départemental. L'indexation des fermages a été réformée par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010. Depuis cette date, les fermages sont actualisés selon un indice national qui se substitue à tous les indices départementaux. L'année de référence pour ce nouvel indice est l'année 2009 (base 100).

Cette réforme ne concerne que les modalités de l'indexation des fermages (terres nues et bâtiments d'exploitation). Elle n'a pas d'incidence sur la fixation du montant du loyer lors de la conclusion du bail, qui résulte d'un accord contractuel à l'intérieur du barème préfectoral déterminant les minima et maxima des valeurs locatives dans le département. Les parties contractantes ont la possibilité de réviser l'évaluation du prix du bail lors du renouvellement de celui-ci.

☒ **Les loyers doivent se situer dans la fourchette de prix fixée par arrêté préfectoral annuel (minima et maxima).**

COMMENT ACTUALISER LE LOYER DES TERRES ?

Le loyer prévu dans le texte du bail doit être actuellement exprimé **en euros**. L'évaluation de la valeur locative initiale des biens loués peut être effectuée selon les dispositions fixées par un arrêté préfectoral particulier, auquel les parties se reporteront (arrêté préfectoral n° 09-1916 du 18 mai 2009).

A la première échéance, que ce soit à terme échu (fin de la première année du bail) ou bien à une autre date de l'année, le montant du loyer à payer est celui inscrit au contrat : ce loyer peut être appelé "**loyer de référence**". A partir de la deuxième échéance, l'actualisation du loyer doit s'effectuer en appliquant à celui-ci le nouvel indice, ou sa variation en pourcentage.

QUEL INDICE UTILISER ?

Compte tenu de la réforme de l'indice des fermages en 2010, l'actualisation des loyers doit-être calculée distinctement sur la période qui précède et qui suit cette réforme.

Pour la période "AVANT 2010" : le loyer doit être actualisé selon la variation de l'indice DEPARTEMENTAL des fermages.

Cet indice, publié par arrêté préfectoral annuel, concerne pour le département de la Charente-Maritime, les échéances comprises entre le 15 septembre de l'année de publication de l'arrêté et le 14 septembre de l'année civile suivante. L'indice en vigueur à la première échéance peut être appelé "**indice de référence**".

Pour actualiser les loyers dus jusqu'à l'année 2009 incluse, il est préconisé d'utiliser la **formule-type** :

$\text{Loyer à payer} = \frac{\text{loyer de référence} \times \text{indice en vigueur à la date d'échéance}}{\text{indice de référence}}$	⇒ Le loyer et l'indice de référence resteront fixes Seul l'indice à l'échéance variera chaque année.
--	---

Exemple : vous avez conclu, le 29 septembre 1996, un bail de 9 ans portant sur 100 hectares de terres situées en Aunis, pour un loyer total annuel de 10 671,43 €, soit 106,71 €/ha. Vous voulez connaître le montant dû à l'échéance du 29 septembre 2009.

Ce bail est légal puisque l'arrêté préfectoral applicable pour la période du 15/09/96 au 14/09/97 fixe un loyer minimal de 75,99 € et un loyer maximal de 134,06 € par hectare.

Le loyer à payer à la première échéance du 29 septembre 1997 est le loyer de référence, soit 10 671,43 €. L'indice en vigueur à cette date est de 100,5 (indice de référence 1996 en vigueur lors de la conclusion du bail). L'indice en vigueur à l'échéance du 29 septembre 2009 étant de **111,40**, le loyer à payer au 29 septembre 2009 est égal à :

$$\frac{10\,671,43\ \text{€ (loyer de référence/ha 1996)} \times 111,40\ \text{(indice en vigueur à la date d'échéance 2009)}}{100,5\ \text{(indice de référence 1996)}} = 10\,947,51\ \text{€}$$

Pour la période "APRES 2010" : le loyer doit être actualisé selon la variation de l'indice NATIONAL des fermages.

2010 est la première année d'application de la réforme de l'indexation des fermages, d'où une mise à zéro du système, en prenant comme point de départ l'année de référence 2009 en indice base 100.

A partir de 2010, le montant des fermages ainsi que les minima et maxima seront donc calculés en appliquant la variation de l'indice national. Celle-ci est fixée chaque année par arrêté ministériel.

Exemple chiffré du calcul du prix des fermages en 2010.

Le bail porte sur 100 ha de terres nues. Le loyer annuel 2009 est de 2 000 € (20/ha)
 L'indice national 2010 est de 98,37. Sa variation par rapport à 2009 (base 100) est de -1,63%.
 Le loyer annuel réactualisé est de : 2 000 – 1,63% = 1967,40€

Exemple chiffré du calcul du prix des fermages en 2011.

L'indice national des fermages s'établit pour 2011 à 101,25. La variation de l'indice national des fermages 2011 par rapport à l'année 2010 est de + 2,92 %.
 Le loyer annuel réactualisé est de : 1967,40 € + 2,92% = 2024,85€

EVOLUTION DE L'INDICE DEPARTEMENTAL DES FERMAGES DEPUIS SON ORIGINE

Année	Indice départemental	Indice national	Variation annuelle Anne n/année n-1	Période de validité
1994	100		0 %	Jusqu'au 14/09/1995
1995	100,10		+ 0,1 %	du 15/09/1995 au 14/09/1996
1996	100,50		+ 0,4 %	du 15/09/1996 au 14/09/1997
1997	100,90		+ 0,4 %	du 15/09/1997 au 14/09/1998
1998	103,10		+ 2,2 %	du 15/09/1998 au 14/09/1999
1999	104,50		+ 1,36 %	du 15/09/1999 au 14/09/2000
2000	103,10		- 1,36 %	du 15/09/2000 au 14/09/2001
2001	103,10		0 %	du 15/09/2001 au 14/09/2002
2002	102,30		- 0,78 %	du 15/09/2002 au 14/09/2003
2003	100,60		- 1,67 %	du 15/09/2003 au 14/09/2004
2004	101,70		+ 1,09 %	du 15/09/2004 au 14/09/2005
2005	102,60		+ 0,89 %	du 15/09/2005 au 14/09/2006
2006	101,50		- 1,07 %	du 15/09/2006 au 14/09/2007
2007	102,60		+ 1,08 %	du 15/09/2007 au 14/09/2008
2008	109,20		+ 6,43 %	du 15/09/2008 au 14/09/2009
2009	111,40	100	+ 2,02 %	du 15/09/2009 au 14/09/2010
2010		98,37	- 1,63 %	du 15/09/2010 au 14/09/2011
2011		101,25	+ 2,92 %	du 15/09/2011 au 14/09/2012
2012		103,95	+ 2,67 %	du 15/09/2012 au 14/09/2013
2013		106,68	+ 2,63 %	du 15/09/2013 au 14/09/2014

Année	Indice départemental	Indice national	Variation annuelle Anne n/année n-1	Période de validité
2014		108,30	+ 1,52 %	du 15/09/2014 au 14/09/2015
2015		110,05	+ 1,61 %	du 15/09/2015 au 14/09/2016
2016		109,59	- 0,42 %	du 15/09/2016 au 14/09/2017
2017		106,28	- 3,02 %	du 15/09/2017 au 14/09/2018
2018		103,05	- 3,04 %	du 15/09/2018 au 14/09/2019
2019		104,76	+ 1,66 %	du 15/09/2019 au 14/09/2020
2020		105,33	+ 0,55 %	du 15/09/2020 au 14/09/2021
2021		106,48	+ 1,09 %	Du 15/09/2021 au 14/09/2022
2022		110,26	+ 3,55 %	Du 15/09/2022 au 14/09/2023
2023		116,46	+ 5,63 %	Du 15/09/2023 au 14/09/2024

DISPOSITIONS PARTICULIERES DEROGATOIRES AUX VIGNES

Si votre bail concerne des vignes, vous pouvez évaluer le loyer soit en monnaie, soit en quantités de denrées (hectolitres d'alcool pur à l'hectare). Selon l'option choisie, **qui doit clairement apparaître dans le contrat**, l'actualisation annuelle s'effectue soit à l'aide de l'indice départemental des fermages en utilisant la formule-type, soit à l'aide du cours moyen des alcools, publié dans l'arrêté préfectoral annuel.

COMMENT ACTUALISER LE LOYER DES BATIMENTS D'EXPLOITATION ?

Le loyer des bâtiments d'exploitation est obligatoirement évalué en monnaie entre les valeurs locatives minimales et maximales fixées par arrêté préfectoral. Il est actualisé selon la variation de l'indice des fermages selon les mêmes modalités que pour les terres nues.

☒ **Ce loyer est le plus souvent intégré avec le loyer global des terres, pour le paiement du terme.**

COMMENT ACTUALISER LE LOYER DE LA MAISON D'HABITATION ?

Le loyer des bâtiments d'habitation, obligatoirement évalué en monnaie entre les valeurs locatives minimales et maximales fixées par arrêté préfectoral, doit être actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).