



LES FERMAGES ET LEUR INDEXATION

Cas particulier des baux exprimés en denrées

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. Par ailleurs, il n'existe plus de publication périodique des cours des denrées (notamment du cours du blé-fermage) destinés au calcul du règlement des fermages, excepté le prix moyen des alcools fixé, par cru, chaque année en Charente-Maritime.

SI VOTRE BAIL prévoit encore un loyer annuel exprimé en une ou plusieurs quantités de denrées (quintaux de blé, kilos de viande, litres de lait...), vous devez :

- si les deux parties sont d'accord, **modifier le texte du bail pour exprimer, dès à présent le loyer en monnaie**. L'actualisation annuelle s'effectuera alors selon l'indice des fermages,
- à défaut de cet accord, le loyer demeure évalué en quantités de denrées, mais seulement jusqu'au terme du bail en cours. Vous devrez ensuite, et même si ce bail est renouvelé, procéder à une nouvelle rédaction exprimant le loyer en monnaie (euros).

Dans ce cas, pour actualiser votre loyer, vous devez procéder en deux étapes :

1°/ calculer le loyer de référence en convertissant en monnaie les quantités de denrées mentionnées dans votre bail, sur la base des dernières valeurs annuelles arrêtées au 31 décembre 1994, dans le département de la Charente-Maritime, soit :

Blé	Lait de vache	Maïs
124,50 F le quintal	1,956 F le litre	107,00 F le quintal

2°/ actualiser ce loyer de référence en lui appliquant l'indice des fermages

Vous pouvez vous référer à la note explicative « actualisation des fermages » pour le mode de calcul.

Exemple :

Vous avez conclu, le 29 septembre 1994, un bail de 9 ans pour un loyer total annuel de 300 quintaux de blé et 250 litres de lait de vache.

1°/ Calcul du loyer de référence (indice 100) :

300 quintaux de blé x 124,50 F =	37 350,00 F, soit	5 693,97 €
250 litres de lait x 1,945 F =	<u>486,25 F, soit</u>	<u>74,13 €</u>
Loyer de référence =	37 836,25 F, soit	5 768,10 €

2°/ Actualisation du loyer de référence :

L'indice de référence est de 100 (base 1994).

L'actualisation du loyer sera calculée sur la base de l'évolution de l'indice départemental des fermages jusqu'en 2010, puis sur la base de l'indice national depuis 2010.