AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VIENNE

METHODE DE CALCUL DES FERMAGES

1. La fixation du fermage

Le prix du fermage doit être fixé en monnaie depuis une loi du 2 janvier 1995 sauf pour ce qui concerne les cultures pérennes telles que les vignes. La fixation du fermage prévue dans le bail est par ailleurs encadrée dans la Vienne par un arrêté préfectoral du 26 mai 2021 (disponible sur le site internet de la Chambre d'agriculture de la Vienne www.vienne.chambagri.fr, dans l'onglet Mon exploitation → Informations juridiques → Réglementation des fermages) qui fixe une fourchette de prix (minima et maxima) par catégorie de terres et bâtiments qu'il définit.

Ainsi, tous les baux conclus ou renouvelés depuis le 4 janvier 1996 doivent donc avoir un fermage exprimé en monnaie et non plus en denrées (quintaux de blé ou litres de lait…). Les quintaux de blé ne doivent donc plus servir de référence lors de la fixation d'un fermage. Leur valeur n'est donnée qu'à titre indicatif, les usages n'ayant pas banni les quintaux de blé de nos campagnes.

Enfin, la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 a modifié la méthode de fixation de l'indice des fermages qui est devenu un indice national et non plus départemental.
Ainsi, cet indice est composé de 60 % de l'évolution du Revenu Brut d'Entreprise Agricole (RBEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq dernières années précédentes et pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente. Il y aura donc désormais une homogénéité des variations de fermage au niveau national.

- **Pour un bail signé avant 2010**, il convient de prendre en compte le prix du fermage fixé en 2009 car l'indice national de référence permettant d'actualiser chaque année les fermages est celui de 2009 avec une base de 100. Pour les années suivantes, le fermage s'actualise par la simple « règle de 3 » ci-dessous :

$$\frac{\text{Prix fermage 2009 x nouvel indice}}{\text{Indice 2009 (100)}}$$

Ainsi, si par exemple, votre fermage 2009 était de 2 000 €, le fermage de cette année 2021 sera de

$$\frac{2000 \text{ € x } 106.48}{100} = \text{soit 2 129.80 €}$$

ce qui correspond à la hausse de 1.09% des fermages pour 2021 par rapport à l'année dernière.

- **Pour un bail signé après 2010**, il convient de prendre en compte le prix du fermage de l'année de conclusion du bail avec son indice national des fermages associé qui représente la base de départ du bail. Pour les années suivantes, le fermage s'actualise par la simple « règle de 3 » ci-dessous :

$$\frac{\text{Prix fermage de l'année de conclusion du bail x nouvel indice}}{\text{Indice national de l'année de conclusion du bail}}$$

Ainsi, si par exemple, votre fermage 2017 était de 2 000 €, le fermage de cette année 2022 sera de

$$\frac{2000 \text{ € x } 110.26 \text{ (indice 2022)}}{106.28 \text{ (indice 2017)}} = \text{soit 2 074,90 €}$$

2. Le règlement

Les fermages sont payés aux échéances fixées dans le bail d'un commun accord entre les parties ou à défaut par les usages qui fixent la date de paiement du fermage à la Saint-Michel, soit le 29 septembre de chaque année.

Il peut être librement décidé entre les parties que le règlement interviendra en une ou plusieurs échéances (trimestrielles, semestrielles par exemple). Il faut cependant le prévoir sur le bail qui doit être écrit selon l'article L.411.4 du Code Rural.

Chambre d'Agriculture de la Vienne
Service juridique
Mis à jour le 14/09/2022