

## QUELLE FORMULE POUR CALCULER MON FERMAGE ?

Il existe 3 méthodes pour calculer un fermage. Chacune de ces méthodes donne à quelques centimes près le même montant. Cependant, pour éviter toute erreur, la dernière méthode sera privilégiée.

Méthode	Observations
Evolution selon le pourcentage : <b>fermage N-1 x 0,42 %</b>	Avec ces 2 méthodes, vous risquez de faire une indexation lors du calcul du 1 <sup>er</sup> fermage alors qu'il n'y en a pas. On constate assez souvent des erreurs dans les chiffres. Par exemple, un bailleur a pris le fermage et la part d'impôt payés l'année N-1. Avec ces formules, si une erreur est commise, elle sera reportée tous les ans. La 2 <sup>e</sup> méthode nécessite de changer toutes les données de la formule, d'où un risque important d'erreur.
Calcul avec le fermage de l'année N-1 et l'indice N-1 : <b>Fermage N-1 x dernier indice des fermages ÷ indice fermage N-1</b>	
<b>Fermage de référence (= la somme indiquée dans le bail) x dernier indice ÷ indice de référence (= indice qui suit la date de prise d'effet du bail)</b>	A la fin de la première année, le fermage de référence et l'indice de référence seront connus. Vous n'avez qu'à changer le dernier indice connu tous les ans.

### Pour ne pas se tromper, à chaque bail sa formule

(fermage de référence = la somme indiquée dans le bail )

Date de prise d'effet du bail	Indice de référence	Calcul du fermage 2025
Tous les baux qui ont débuté avant le 1 <sup>er</sup> octobre 2009 et qui n'ont pas été renouvelés par écrit	100	Fermage 2009 x 123,06 ÷ 100
Du 1 <sup>er</sup> octobre 2021 au 30 septembre 2022	110,26	Fermage de référence x 123,06 ÷ 110,26
Du 1 <sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023	116,46	Fermage de référence x 123,06 ÷ 116,46
Du 1 <sup>er</sup> octobre 2023 au 30 septembre 2024	122,55	Fermage de référence x 123,06 ÷ 122,55
Du 1 <sup>er</sup> octobre 2024 au 30 septembre 2025	123,06	Fermage de référence x 123,06 ÷ 123,06

\* tous les indices de référence (au 1<sup>er</sup> octobre) : 2010 : 98,37 ; 2011 : 101,25 ; 2012 : 103,95 ; 2013 : 106,68 ; 2014 : 108,30 ; 2015 : 110,05 ; 2016 : 109,59 ; 2017 : 106,28 ; 2018 : 103,05 ; 2019 : 104,76 ; 2020 : 105,33 ; 2021 : 106,48 ; 2022 : 110,26...

## EXEMPLE - JE CALCULE MON FERMAGE

J'ai loué 23 ha par bail en date du 31 septembre 2019 à un exploitant. Ce bail qui a pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2019 a été consenti moyennant un fermage de 3 914 € (fermage de référence) payable les 1<sup>er</sup> mai et 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

Le bail prévoit que le locataire doit me rembourser 1/5<sup>e</sup> des taxes foncières et la moitié de la taxe de la Chambre d'agriculture.

BAILLEUR	PRENEUR
Nom : Adresse :	Nom : Adresse :

Bail du 31 septembre 2019.

Date de prise d'effet : 1<sup>er</sup> novembre 2019.

Payable les 1<sup>er</sup> mai et 1<sup>er</sup> novembre

indice de référence : 105,33 (octobre 2020)  
nouvel indice : 123,06 (octobre 2025)

## Détermination du fermage annuel du 1<sup>er</sup> novembre 2024 au 31 octobre 2025

Calcul du fermage annuel : <u>3 914 € x 123,06</u> 105,33	4 572,83 €
Acompte de mai (moitié du fermage de l'année N-1)	- 2 286,00 €
Taxe Chambre d'agriculture	+ 49,68 €
Allégement de TFNB revenant au preneur	- 66,86 €
<b>Somme due au 1<sup>er</sup> novembre 2025</b>	<b>2 269,65 €</b>

Attention, il n'y a aucune corrélation entre le fermage et la part d'impôt.