

## 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</b> (= la somme indiquée dans le bail ) x <b>dernier indice ÷ indice de référence</b> (= indice qui suit la date de prise d'effet du bail)	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	<b>4 572,83 €</b>
Acompte de mai (moitié du fermage de l'année N-1)	- 2 286,00 €
Taxe Chambre d'agriculture	+ 49,68 €
Allègement 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.