



## Indexation d'un bail agricole, précisions svp

-----  
Par Visiteur

J'ai hérité il y a cinq ans de terres agricoles louées en fermage en Charente. Les deux baux agricoles correspondants avaient été conclus à partir de 1993 et de 1996 pour une durée respective de trois ans et d'un an. Ils ont été renouvelés formellement pour la dernière fois en 1996 pour le premier, en 1997 pour le deuxième mais le fermage a continué depuis lors. Le montant de ce fermage est exprimé en quintal de blé à l'hectare. Je m'aperçois que ce montant n'a jamais fait l'objet d'une actualisation depuis 1994, alors même qu'un indice départemental fixe chaque année cette revalorisation depuis cette date. Je voudrais à la fois exiger cette actualisation pour la dernière période annuelle (octobre 2008 ? septembre 2009), ainsi que pour la prochaine, et demander une rectification des montants sur les dernières années. Est-ce possible ? Jusqu'à quand puis-je remonter ?  
Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je voudrais à la fois exiger cette actualisation pour la dernière période annuelle (octobre 2008 ? septembre 2009), ainsi que pour la prochaine, et demander une rectification des montants sur les dernières années. Est-ce possible ? Jusqu'à quand puis-je remonter ?

Absolument.

L'avantage d'une clause d'indexation est qu'elle joue d'une manière automatique, chaque année, sans que le créancier ait à demander quoi que ce soit.

Autrement dit, le fait que vous n'ayez pas demandé cette augmentation par le passé ne vous empêche nullement de la demander aujourd'hui.

Il est possible de remonter jusqu'à une limite de 5 années.

A ce titre, je vous invite à adresser à votre locataire un courrier de rappel des "parties de fermage" qui n'ont pas été payées au cours de ces 5 dernières années, avec éventuellement mais ce n'est nullement obligatoire, une faculté d'échelonnement afin d'étaler cette dette au cours des prochains mois.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre réponse. Une dernière précision : il est bien sûr que ces baux, rédigés à l'époque où il était possible de faire référence au prix de l'année du quintal de blé pour le calcul du fermage, rentrent bien dans le champ de cette actualisation annuelle avec l'indice départemental des fermages mis en place en 1994 ?  
Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Il est bien sûr que ces baux, rédigés à l'époque où il était possible de faire référence au prix de l'année du quintal de blé pour le calcul du fermage, rentrent bien dans le champ de cette actualisation annuelle avec l'indice départemental des fermages mis en place en 1994 ?

Oui, bien sûr, la loi de 1995 a substitué le nouvel indice à l'ancien. Il s'applique donc de plein droit dans la mesure où cette clause de révision est une clause légale.

Très cordialement.

-----

Par Visiteur

C'est très clair et j'ai la réponse à ma question. Merci beaucoup.  
Cordialemnt