

## Le nouvel indice des Fermages

L'arrêté du 19 juillet 2017 établit un indice national des Fermages pour 2017 à 106.28. La variation de l'indice 2017 par rapport à l'année 2016 est de - 3.02 %.

Selon le département, le nouvel indice est applicable aux fermages à des échéances diverses.

- Dans le 35, aux fermages payables entre le 1<sup>er</sup> octobre 2017 et le 30 septembre 2018 ;
- Dans le 22, aux fermages à échéance du 1<sup>er</sup> septembre 2017 au 31 août 2018 ;
- Dans le 56, aux fermages à échéance du 1<sup>er</sup> septembre 2017 au 31 août 2018 ;
- Dans le 29, aux loyers payables à compter du 29 septembre 2017 au 28 septembre 2018.

### → LA RÉPARTITION DES TAXES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

Trois types de charges peuvent être réparties entre le locataire et le bailleur :

- La taxe foncière communale et intercommunale portant sur les biens pris à bail.
- La taxe chambre d'agriculture.
- Les frais de gestion.

### → LA TAXE FONCIÈRE

A défaut de convention particulière entre les parties aux termes du bail, cette fraction est légalement fixée à 1/5<sup>e</sup> de la taxe, soit 20 %, par l'article L 415-3 du code rural.

Une exonération de 20 % sur la base communale et intercommunale de la taxe foncière sur le non bâti (TFI) a été instituée par la loi de finances de 2006.

Cette exonération revient à l'exploitant des terres sous la forme d'une réduction de la fraction de taxe remboursable ou d'une réduction de fermage.

En clair, quand la part de taxe foncière payable par le fermier est de 20 %, ce dernier ne paie plus de quote part de taxe foncière.

Les parties peuvent toutefois convenir dans le bail que le preneur devra rembourser un pourcentage supérieur à 20 %.

Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du fermier est supérieur ou égal à 20 %, le preneur remboursera au bailleur une fraction égale à la différence

entre ce pourcentage et celui de l'abattement (20 %) multiplié par 1.25.

### → TAXE CHAMBRE D'AGRICULTURE

Le locataire doit régler la moitié de la taxe chambre d'agriculture.

### → FRAIS DE GESTION

Depuis 2011, les frais de gestion sont de 3 % en sus de la somme due pour les taxes foncières et de 8 % en sus de la somme due au titre de la taxe chambre d'agriculture.

Bien entendu, le locataire est redevable de la quote part de taxes correspondant aux terres louées. Si le propriétaire a plusieurs fermiers sur la même commune, il faut pratiquer le montant des taxes dues.



## Les vaches doivent ruminer mais pas les hommes et Femmes !

Nous retrouvons nos associés, Pierre et Jacques, en Gaec depuis 5 ans. Lors de leur précédente réunion, Pierre avait proposé d'organiser un dîner avec leur conjointe respectives afin d'instaurer davantage de moments de convivialité.

Au moment de la traite, Pierre relance le sujet : "Dis moi Jacques, as-tu parlé de ce dîner avec ta femme ?".  
"Non, pas encore...".  
"C'est juste que cela fait un moment que nous en avons parlé".

Jacques sur un ton plus agacé : "Oui, c'est bon je vais le faire...".  
"Mais si tu n'en a pas envie, on n'est pas obligé".

"Mais si, c'est bon, je vais le faire...". Et Jacques sort de la salle de traite.

Pierre reste seul un moment et se met à réfléchir : "Pour quelles raisons, il avait l'air agacé ? Il ne veut pas que l'on dine ensemble ? Il n'a pas envie que l'on partage des moments de convivialité en dehors du travail ? Il me supporte déjà la journée et c'est suffisant ? C'est vrai qu'il a l'air moins enthousiaste depuis un moment... Peut-être qu'il en a marre de travailler avec moi... Qu'est-ce que j'ai pu faire ou dire qui le dérange ? Ou sa conjointe ne m'apprécie pas ? Ou elle n'aime pas ma femme ? ..."

### → ANALYSONS LES FAITS

En quelques minutes, Pierre se construit un film qu'il visionne

dans sa tête ; il ressasse des pensées négatives, il réfléchit en tournant en rond, cela s'appelle la rumination. Il cogite des idées, il réfléchit sans efficacité.

Et cette rumination l'empêche de discerner ce qui est réel (le vrai, les faits) et le virtuel (le film qu'il est en train de se faire). Il n'arrive plus à distinguer la réalité. Il y a rumination lorsqu'il y a des émotions fortes d'inquiétude, de peur, de colère. Ici, Pierre est inquiet de la réaction de Jacques car il a peur d'une mésentente dans le Gaec.

### → QUE FAIRE ?

Il faut repérer quand on est en train de ressasser car plus on attend, plus c'est difficile de sortir de la rumination. Pour cela, vous pouvez vous poser ces trois questions :

1. Depuis que je réfléchis à ce problème, ai-je l'impression d'avoir avancé sur une solution ?
  2. Ai-je le sentiment d'y voir plus clair ?
  3. Sinon, est-ce que je me sens soulagé d'y avoir pensé ?
- Si vous répondez non à ces trois questions, alors, vous êtes en train de ruminer. S'il est possible de faire quelque chose pour stopper les ruminations, faites-le immédiatement, vous retrouverez ainsi toute votre énergie pour la consacrer à ce qui vous est utile. Sinon, nous verrons dans une prochaine chronique comment sortir de cette rumination.

