

Loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole

(LaLBFA) M 1 15

Tableau historique
du 6 mai 1988(a)

(Entrée en vigueur : 3 septembre 1988)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 58 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 4 octobre 1985 (ci-après : la loi fédérale),
décrète ce qui suit :

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Champ d'application

Principe

1 La loi fédérale s'applique au bail à ferme agricole (ci-après : bail à ferme) portant sur :

- a) les immeubles affectés à l'agriculture;
- b) les entreprises agricoles;
- c) les entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole.

Exceptions

2 Ne sont pas soumis à la loi fédérale :

- a) les vignes de moins de 15 ares;
- b) d'autres immeubles agricoles non bâtis de moins de 25 ares;
- c) les immeubles agricoles situés dans une zone à bâtir et répondant aux conditions de l'article 2a de la loi fédérale.(8)

Art. 2 Durée du bail

En général

1 La durée initiale d'un bail à ferme est de 9 ans au moins pour les entreprises agricoles et de 6 ans au moins pour les immeubles agricoles.

Cultures spéciales

2 Celle d'un bail à ferme portant sur des vignes et des cultures fruitières intensives ne peut être inférieure à 12 ans.

Chapitre II Droit de préaffermage des descendants du bailleur

Art. 3 Principe

Il est institué un droit de préaffermage sur l'entreprise agricole en faveur des descendants du bailleur qui entendent l'exploiter eux-mêmes et en sont capables.

Art. 4 Mention au registre foncier

- 1 Le droit de préaffermage n'est opposable au tiers qu'après avoir été mentionné au registre foncier.
- 2 Le descendant qui a 18 ans révolus peut demander la mention de son droit sans le consentement de son représentant légal.
- 3 La réquisition adressée au conservateur du registre foncier est accompagnée des documents établissant l'âge du requérant et son lien de parenté avec le propriétaire de l'entreprise agricole.

Art. 5 Exercice du droit de préaffermage

Seule la conclusion d'un bail avec un nouveau fermier permet l'exercice du droit de préaffermage.

Art. 6 Effets sur le bail à ferme

- 1 Les effets du bail à ferme sont suspendus jusqu'à l'échéance du délai d'exercice du droit de préaffermage ou de la décision définitive sur la contestation de ce droit par le bailleur.
- 2 Jusqu'à la décision définitive, le nouveau fermier ne peut entrer en possession de l'entreprise agricole.

Art. 7 Obligations du bailleur

Le bailleur a l'obligation d'informer par écrit et sans délai ses descendants annotés au registre foncier de la conclusion du bail, avec ses clauses et conditions.

Art. 8 Exercice du droit par les descendants

Dans les 30 jours, dès la connaissance de la conclusion du bail, les descendants annotés au registre foncier qui veulent exercer leur droit sont tenus d'en aviser par écrit le bailleur et de déclarer vouloir se substituer au fermier aux mêmes conditions.

Art. 9 Reconnaissance

Le droit de préaffermage est tenu pour reconnu si le bailleur ne l'a pas contesté par écrit, avec indication des motifs, dans les 30 jours dès la réception de la déclaration d'exercice du droit.

Art. 10 Contestation

- 1 Si le bailleur conteste le droit de préaffermage, le descendant annoté au registre foncier peut ouvrir une action dans les 30 jours, devant le Tribunal de première instance pour faire reconnaître son droit.
- 2 Si plusieurs descendants annotés au registre foncier font valoir simultanément leur droit, le bailleur, ou à défaut le juge, désigne celui d'entre eux qui reprend le bail.
- 3 Pour apprécier l'aptitude à exploiter, il est tenu compte, en cas de contestation, des capacités du conjoint ou du partenaire enregistré.(7)

Chapitre III Compétence et procédure

Art. 11 Autorités compétentes

Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture(14)

Le département de l'environnement, des transports et de l'agriculture(14) (ci-après : département) est l'autorité compétente pour :(3)

- a) autoriser la conclusion ou la reconduction de baux à ferme d'une durée inférieure aux durées minimales légales (art. 7 à 9 de la loi fédérale; art. 2 de la présente loi);
- b) autoriser l'affermage par parcelles, après avoir requis le préavis de la commission d'affermage agricole (art. 30 de la loi fédérale);
- c) former opposition contre le fermage d'un immeuble agricole (art. 43 de la loi fédérale);(8)

d) recourir contre les décisions de la commission d'affermage agricole relatives aux fermages des entreprises agricoles;(8)

e) constater, par une décision, si la réduction de la durée du bail et l'affermage par parcelles peuvent être autorisés.(8)

Art. 12 Commission d'affermage agricole

La commission d'affermage agricole (ci-après : la commission) est compétente pour :

a) donner son préavis sur les demandes d'affermage par parcelles (art. 30 de la loi fédérale);

b) approuver le fermage d'une entreprise agricole (art. 42 et 44 de la loi fédérale);(8)

c) statuer sur l'opposition contre le fermage d'un immeuble agricole (art. 43 à 44 de la loi fédérale);(8)

d) constater, par une décision, dans quelle mesure le fermage peut être adapté.(8)

Art. 13 Composition de la commission

1 La commission est composée de 5 membres et de 3 suppléants.

2 Elle comprend :

a) 2 représentants des fermiers;

b) 2 représentants des propriétaires non exploitants;

c) 1 représentant d'AgriGenève.(4)

3 La commission élit son président et est assistée d'un juriste du département.

4 Elle est nommée par le Conseil d'Etat.(10)

5 Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires concernant l'organisation de la commission.

Art. 14(2) Autorité de recours

Les décisions du département et de la commission d'affermage agricole, prises en vertu des articles 11 et 12 de la présente loi, peuvent faire l'objet d'un recours, dans les 30 jours, auprès de la chambre administrative de la Cour de justice(12).

Art. 15 Emoluments et frais

1 Le département ainsi que la commission perçoivent un émolument de 20 F à 500 F, pouvant se monter exceptionnellement jusqu'à 1 000 F.

2 L'autorité de recours visée à l'article 14, perçoit un émolument de 100 F à 1 000 F.

3 L'émolument est fixé en tenant compte de l'importance de l'affaire traitée et du temps consacré à son examen.

4 Les frais de chancellerie et d'expertise peuvent être ajoutés aux émoluments.

Art. 16(11) Autres litiges

Le code de procédure civile suisse est applicable aux litiges relatifs au bail à ferme agricole qui ne sont pas expressément mentionnés dans les articles précédents.

Art. 17(6)

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 18 Disposition d'exécution

Le Conseil d'Etat édicte le règlement d'exécution nécessaire à l'application de la présente loi.

Art. 19 Approbation du Conseil fédéral

La présente loi est soumise à l'approbation du Conseil fédéral, en vertu de l'article 58, alinéa 1, de la loi fédérale.

Art. 20 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.