



INFORMATIONS SUR LE BAIL A FERME AGRICOLE

Contexte légal et champ d'application :

Toutes les questions relatives au fermage agricole sont régies par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 4 octobre 1985 (LBFA; RS 221.213.2), l'ordonnance sur les fermages, du 11 février 1987 (RS 221.213.221), ainsi que la loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 6 mai 1988 (LaLBFA; M 1 15).

La majeure partie de ces dispositions légales relève du droit privé, ce qui signifie qu'il est de la responsabilité des parties de se conformer au droit, s'agissant par exemple de la durée initiale du bail (art.7 LBFA), de la durée de reconduction (art. 8 LBFA) et du montant du fermage (art. 35a et suivants LBFA).

A cet égard, nous observons que le droit distingue les entreprises agricoles des immeubles agricoles isolés. Conformément à l'art. 1, al. 1 let. b, LBFA, **une entreprise agricole est**, au sens des art. 5 et 7, al. 1 et 2, de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) et 3A, de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LaLDFR M 1 10), **une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard (1 UMOS), respectivement 0.6 UMOS dans le canton de Genève**. Les UMOS sont déterminés sur la base des facteurs figurant à l'art. 3 de l'ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm) et des suppléments et facteurs mentionnés à l'art. 2a de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR).

De manière à déterminer si l'on se trouve en présence d'une entreprise, il y a lieu de prendre en considération l'ensemble des terres et bâtiments servant à un usage agricole, propriétés de chaque bailleur potentiel. En d'autres termes, l'appréciation ne doit pas porter sur les biens qui constituent ou formeront l'exploitation du fermier.

Les dispositions sur le bail à ferme agricole s'appliquent notamment au bail des immeubles affectés à l'agriculture, des entreprises agricoles et des entreprises accessoires non-agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole, mais également aux actes juridiques qui visent le même but que le bail à ferme agricole (art. 1 LBFA). La LBFA ne s'applique pas en revanche au bail à ferme des immeubles affectés à l'agriculture situés entièrement dans une zone à bâtir (art. 2a LBFA).

La LBFA prévoit par ailleurs quelques restrictions de droit public imposant aux intéressés, dans certains cas de figure, de solliciter une autorisation (art. 11 et 12 LaLBFA). En l'occurrence, les compétences issues des dispositions de droit public se répartissent entre d'une part le département du territoire, soit pour lui la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN), et d'autre part la commission d'affermage agricole.

Compétences des autorités administratives :

a) Département du territoire, soit pour lui la DGAN :

- **Autoriser la conclusion ou la reconduction de baux à ferme d'une durée inférieure aux durées minimales légales**, art. 7 à 9 LBFA et art. 2 LaLBFA. L'approbation est à solliciter dans les 3 mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée;
- **Autoriser, après avoir requis le préavis de la commission d'affermage agricole, l'affermage par parcelles** (distraire d'une entreprise agricole des immeubles ou parties d'immeubles en vue de leur affermage), art. 30 à 32 LBFA. Le bailleur doit demander l'autorisation avant que le fermier entre en jouissance de la chose affermée;
- **Former opposition contre le montant du fermage convenu d'un immeuble agricole**, art. 43 LBFA. L'opposition peut être formée au plus tard 2 ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage;
- **Recourir contre les décisions de la commission relatives aux fermages des entreprises agricoles;**
- **Constater, par une décision, si la réduction de la durée du bail et l'affermage par parcelles peuvent être autorisés**, art. 49 LBFA.

b) Commission d'affermage agricole :

- **Préaviser les demandes d'affermage par parcelles**, art 30 LBFA;
- **Approuver le montant du fermage convenu d'une entreprise agricole**, art. 42 et 44 LBFA. Le bailleur doit demander l'approbation du fermage dans les 3 mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier;
- **Statuer sur l'opposition contre le montant du fermage convenu d'un immeuble agricole**, art. 43 à 44 LBFA;
- **Constater, par une décision, dans quelle mesure le montant du fermage peut être adapté**, art. 42 et 49 LBFA.

Voies de recours :

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

Aide et conseils :

Pour vous aider dans vos démarches, vous pouvez faire appel soit à AgriGenève, rue des Sablières 15, 1242 Satigny, tél: 022 939 03 10, fax: 022 939 03 13 soit, si vous êtes propriétaire de terrains agricoles, au groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux (GPR), rattaché à la chambre genevoise immobilière : rue de Chantepoulet 12, case Postale 2189, 1211 Genève 1, tél: 022 715 02 03, fax: 022 715 02 22.