

Date de dépôt : 27 octobre 2008

Rapport

de la Commission de l'environnement et de l'agriculture chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (M 1 15)

Rapport de M^{me} Béatrice Hirsch

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'environnement et de l'agriculture a étudié le projet de loi 10318 lors de sa séance du 2 octobre 2008 sous la présidence appréciée de M. Eric Leyvraz.

Ont assisté à cette séance M^{me} Karine Salibian Kolly, secrétaire adjointe du Département du territoire, et M^{me} Céline Krebs-Portier, cheffe du Service de l'espace rural à la Direction générale de l'agriculture. La rapporteure les remercie ici pour l'aide apportée à la compréhension de ce projet de loi. Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Caroline Martinuzzi, que je tiens également à remercier pour la qualité de son travail.

Présentation du projet de loi

M^{me} Krebs Portier nous explique que ce projet de loi est une adaptation du droit cantonal au droit fédéral. En effet, bien que la majeure partie des dispositions légales en matière de bail à ferme agricole relève du droit privé, il existe quelques restrictions de droit public.

Depuis le 1^{er} septembre 2008 et dans le cadre de la réforme PA2011 (politique agricole), la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) a été modifiée en supprimant la possibilité d'opposition au bail à ferme complémentaire pour des immeubles isolés qui seraient entièrement situés en zone constructible. Cette mesure veut éviter que des parcelles isolées sises en zone à bâtir ne puissent être construites en raison des dispositions de délais

(six ans) de la LBFA. Selon le droit transitoire et pour les parcelles isolées qui seraient aujourd'hui en zone à bâtir, elles bénéficieront des protections de la LBFA jusqu'à l'échéance du bail. Dès ce moment, c'est le bail agricole ordinaire (CO) qui s'appliquera, soit la reconduction annuelle et non plus la LBFA.

Il est précisé que ces modifications n'auront aucun impact financier.

Discussion de la commission

Malgré quelques réserves des commissaires (nombre de cas concernés par cette modification législative, parcelles situées en zone agricole mais n'étant plus utilisées à des fins agricoles depuis des années...), il est rapidement apparu que la commission ne pouvait pas s'opposer à la modification de cette loi d'application, étant donné qu'il ne s'agit que de rendre notre droit cantonal conforme au droit fédéral.

La commission accepte donc le projet de loi 10318 à **l'unanimité** : **13 oui (3 S, 1 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)** et vous recommande d'en faire de même.

Annexes : tableau explicatif.

Projet de loi (10318)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (M 1 15)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 6 mai 1988, est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 2 (nouvelle teneur et nouvelle sous-note)

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.

Art. 11, lettre c (abrogé, les lettres d à f anciennes devenant les lettres c à e)

Art. 12, lettre b (abrogé, les lettres c à e anciennes devenant les lettres b à d), lettre d (nouvelle teneur)

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

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

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Loi sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2)

La majeure partie des dispositions légales en matière de bail à ferme agricole relève du droit privé et donc de la stricte responsabilité des parties concernées. Il existe néanmoins quelques restrictions de droit public, brièvement décrites ci-dessous.

Objet	Dispositions légales	Définitions / Autorités compétentes	Remarques
Champ d'application: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeubles affectés à l'agriculture ▪ Entreprises agricoles 	1 LBFA <i>lit. a</i> <i>lit. b</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pas d'affectation à une zone agricole, mais selon le contenu du contrat, remise de l'usage à des fins agricole ▪ "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 du pays, au moins une unité de main d'œuvre standard" (7 LDFR) ▪ Les cantons peuvent soumettre aux dispositions sur les entreprises agricoles, les entreprises agricoles dont la taille minimale est de 0.75 unité de main d'œuvre standard (UMOS) (5 LDFFR) ▪ Entreprises non agricoles qui forment une unité économique avec une entreprise agricole 	La LBFA ne s'applique plus en zone à bâtir depuis le 1 ^{er} septembre 2008. La définition de l'entreprise agricole selon la LDFR s'applique aussi dans le domaine de la LBFA. Egalement à partir du 1 ^{er} septembre 2008 le seuil de l'entreprise agricole est passé de 0.75 UMOS à 1 UMOS au niveau fédéral, respectivement la possibilité offerte aux cantons de diminuer ce seuil a été augmentée de 0.25 soit de 0.5 UMOS à 0.75 UMOS.
Durée initiale du bail 7 et 9 LBFA 2 LaLBFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entreprises agricoles: min. 9 ans ▪ Immeubles agricoles: min. 6 ans ▪ Vignes et cultures fruitières intensives: min. 12 ans Durée plus courte: soumise à l'approbation de la DGA dans les 3 mois à compter du début de l'entrée en jouissance de la chose affermée (art. 7, al. 2 LBFA et 11, lit. a LaLBFA)		En cas de refus d'approbation de la DGA ou de requête tardive: le bail est réputé conclu pour la durée minimale légale (art. 7, al. 4 LBFA). Pour le surplus, le bail reste valable (nullité partielle).
Reconduction du bail	8 LBFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entreprises et immeubles agricoles: min. 6 ans Durée plus courte: soumise à l'approbation de la DGA dans les 3 mois à compter du début de chaque reconduction (8, al. 2 LBFA et art. 11, lit. a LaLBFA)	En cas de refus d'approbation de la DGA ou de requête tardive: le bail est réputé reconduit pour une durée de 6 ans (8, al. 3 LBFA). Pour le surplus, le bail reste valable (nullité partielle).

Objet	Dispositions légales	Définitions / Autorités compétentes	Remarques
Reprise du bail	14, 18 et 19 LBFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Changement de bailleur: "la vente ne rompt pas le bail" (14 LBFA); en cas d'aliénation de l'immeuble affermé, l'acquéreur succède au bailleur. ▪ Changement de fermier: <ul style="list-style-type: none"> - décès du fermier (18 LBFA) - remise d'exploitation (19 LBFA) 	La reprise des droits du bailleur par un tiers n'a pas d'incidence sur le bail à ferme agricole.
Affermage par parcelles	30 et ss LBFA	<p>Fait, pour le bailleur, de distraire d'une entreprise agricole des immeubles ou des parties d'immeubles en vue de leur affermage.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Requête: <ul style="list-style-type: none"> - avant l'entrée en jouissance du bien affermé (31 LBFA); la décision peut intervenir après prise de possession; - requérant: bailleur (31 et 54 LBFA) ou fermier (54 / LBFA) ▪ Motifs d'autorisation: 31 LBFA 	
Fermage	35a et ss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits, soit en une autre prestation en nature. ▪ Le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut pas dépasser le maximum licite ▪ Le Conseil fédéral détermine le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur ainsi que le supplément pour les avantages généraux. ▪ Le fermage d'une <u>entreprise agricole</u> doit être soumis à l'approbation de l'autorité cantonale ▪ 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. ▪ L'autorité cantonale peut former opposition contre le fermage convenu pour un <u>immeuble agricole</u> ▪ L'autorité cantonale décide si le fermage convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite. Elle ramène le fermage trop élevé au montant licite. 	<p>Les parties doivent se conformer au droit et il n'y a pas de contrôle systématique</p> <p>Les <u>fermages annuels moyens pratiqués à Genève</u> sont de l'ordre de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 300 à 400 Frs par hectare pour les terrains agricoles; ▪ 1'000 Frs par hectare pour les vignes </p>
Autorités compétentes	Art. 11 LaLBFA	<p><u>Compétences des autorités administratives</u> :</p> <p>a) Direction générale de l'agriculture :</p>	

Objet	Dispositions légales	Définitions / Autorités compétentes	Remarques
		<ul style="list-style-type: none"> • 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); • Autoriser, après avoir requis le préavis de la commission d'affermage agricole, l'affermage par parcelles (art. 30 à 32 LBFA); • Former opposition contre le montant du fermage convenu d'un immeuble agricole (art. 43 LBFA); • Constater, par une décision, si la réduction de la durée du bail et l'affermage par parcelles peuvent être autorisés (art. 49 LBFA); <p>b) Commission d'affermage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Approuver le montant du fermage convenu d'une entreprise agricole (art. 42 et 44 LBFA); • 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). 	