

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE MEGEVE DEMI QUARTIER

L'alpage des Essertons Convention pluriannuelle de pâturage en alpage

Entre :

Le centre communal d'action social de Megève et Demi-Quartier

Et

XXX

Table des matières

Article 1 : Régime juridique	3
Article 2 : Contrôle des structures.....	3
Article 3 : Désignation	3
Article 4 : Mode d'exploitation.....	5
Article 5 : Etat des lieux	5
Article 6 : Durée et renouvellement.....	5
Article 7 : Loyer.....	6
Article 8 : Conditions générales.....	6
Article 9 : Dispositions particulières	7
Article 10 : Règlement sanitaire	7
Article 11 : Chasse et tourisme.....	7
Article 12 : Cession et sous-location.....	8
Article 13 : Résiliation.....	8
Article 14 : Règlementation.....	8
Article 15 : Clauses diverses	8
Article 16 : Enregistrement.....	8
Article 17 : Election de domicile	9
ANNEXES.....	9

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le CCAS de Megève et Demi-Quartier dont le siège est 1 place de l'Eglise, BP 23, 74120 Megève, représenté par sa Présidente en exercice Madame Catherine JULLIEN-BRECHES, et spécialement déléguée aux présentes en vertu d'une délibération de la commission du CCAS du <...>.

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

ET

Monsieur/Madame <...>

Ci-après dénommé(e) « Le Preneur »

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

Article 1 : Régime juridique

Le présent contrat a été arrêté d'un commun accord entre les parties, conformément aux dispositions de la loi n°72-12 du 03 janvier 1972, modifiée par la loi 85-30 du 09 janvier 1985.

La présente convention n'est pas soumise au statut du fermage. Elle dépend du code civil et de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux conventions pluriannuelles de pâturage en Haute-Savoie. Par conséquent, le locataire ne pourra pas revendiquer à la fin de la convention l'application du statut du fermage, ni faire valoir le droit de préemption.

Article 2 : Contrôle des structures

Si le locataire est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le locataire et le bailleur sont dûment avisés que la présente convention pluriannuelle de pâturage est conclue sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

Article 3 : Désignation

Le Bailleur met à disposition du Preneur, pour la durée et aux charges et conditions ci-après indiquées, l'alpage des Essertons situé 575, chemin de la Berthe, 74120 Demi Quartier.

La surface totale de l'ensemble des bâtiments est de 419,68 m² répartie en un chalet d'alpage, une grange à proximité de celui-ci et un local vide sur une des parcelles agricoles.

Les surfaces du chalet d'alpage cadastrées section A 160 se composent comme suit :

PIECES	SURFACES
Rez De Chaussée	
Entrée	10,17 m ²
Dégagement 1	3,32 m ²
Dégagement 2	9,72 m ²
Cave	7,65 m ²
Garage	33,13 m ²
Etable	67,40 m ²
WC	1,37 m ²

Salle de bains	4,92 m ²
Cuisine	26,92 m ²
1^{er} Etage	
Dégagement 3	4,00 m ²
Grange	137,08 m ²
Chambre 1	11,63 m ²
Chambre 2	12,95 m ²
Balcon	10,75 m ²
TOTAL (hors balcon)	330,26 m²

Les surfaces de la grange proche du chalet d'alpage cadastrées section A 160 se composent comme suit :

PIECES	SURFACES
Grange dont mazot intérieur	51.42 m ²
TOTAL	51.42 m²

Les surfaces du local vide cadastrées section A 174 se composent comme suit :

PIECES	SURFACES
Local	38 m ²
TOTAL	38 m²

Les surfaces des parcelles et leurs références cadastrales se composent comme suit :

LIEU DIT	NUMERO DE PARCELLE	CONTENANCE en hectare. are. centiare	NATURE
Les Essertons	A 171	1.86.71	Pré
Beauregard	A 105	16.91	Marais
Les Essertons	A 149	1.49.97	Marais
Les Essertons	A 157	76.27	Marais
Les Essertons	A 158	45.63	Marais
Les Essertons	A 161	50.31	Marais
Les Essertons	A 164	1.78.63	Marais
Les Essertons	A 174	1.09.40	Marais
Les Essertons	A 178	13.72	Marais
Les Essertons	A 156	1.00.20	Terre
Les Essertons	A 165	93.77	Terre
Les Essertons	A 166	52.22	Terre
Les Essertons	A 169	48.99	Terre
Les Essertons	A 176	82.49	Terre
Les Essertons	A 159	0.06	Terre

Les Essertons	A 160	9.20	Ferme et sol
	TOTAUX	12.14.48	

Tels que les lieux existent, le Preneur, ès qualité, déclarant les avoir visités et les connaître. Le Preneur atteste qu'il lui a été remis un jeu de clés.

1 – Dans le cas d'une contenance moindre que celle déclarée le bailleur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix. Dans le cas d'une contenance supérieure à 1/20ème de la contenance déclarée, le locataire a le choix de fournir le supplément du prix ou de se désister du contrat (articles 1765 et 1617 et suivants du Code Civil).

2 – Il est rappelé l'obligation pour le bailleur de porter à la connaissance du locataire, des informations relatives aux risques et notamment en vertu de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques.

Un plan est joint en annexe 1 de la présente convention.

Article 4 : Mode d'exploitation

Les parties conviennent que le mode principal d'exploitation sera le suivant :

Animaux	Autorisation	Nombre approximatif
Vaches	Autorise – non autorisé (1)	
Génisses	Autorise – non autorisé (1)	
Ovins	Autorise – non autorisé (1)	
Caprins	Autorise – non autorisé (1)	
Autres	Autorise – non autorisé (1)	

Transformation des produits : ~~OUI~~ – NON (1)

(1) Rayer la mention inutile

Article 5 : Etat des lieux

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Compte tenu de la particularité de l'utilisation non continue de l'alpage et de ses bâtiments, un état des lieux contradictoire sera établi dans le mois précédent l'entrée en jouissance du locataire et dans le mois suivant la sortie de ce dernier. Ces états des lieux seront établis contradictoirement et à l'amiable, ils feront l'objet d'un compte rendu et pourront faire l'objet d'une contre visite en cas de points litigieux.

Chaque état des lieux constatera avec précision l'état des bâtiments, le degré d'entretien de ces derniers ainsi que la présence et l'état du matériel appartenant au locataire.

Le bailleur et le locataire se mettront d'accord à l'amiable pour fixer les dates de ces états des lieux qui devront se dérouler entre le 1^{er} mai et le 1^{er} juin et le 31 octobre et le 15 novembre de chaque année.

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Article 6 : Durée et renouvellement

La présente convention est consentie pour une durée de six (6) saisons d'estives consécutives, à compter du 1^{er} mai 2018.

La période de jouissance s'entend théoriquement du 1^{er} mai au 31 octobre. Sans que l'une des parties puisse se prévaloir d'une durée effective différente pour réclamer une révision du loyer.

Cette durée de 6 ans s'applique au renouvellement de la convention, quelle que soit sa date de signature initiale.

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, donnée par lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant la fin de la période pluriannuelle en cours, le renouvellement s'effectuera ensuite par tacite reconduction par période de 6 années.

Article 7 : Loyer

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel pour les terres de 460,08 € et pour les bâtiments de 2 448,78 €, soit un loyer total de 2 908,86 €. Ce prix s'entend quelle que soit la durée effective de l'estive. Il devra être versé annuellement au domicile du bailleur avant le 15 novembre de chaque année.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé par l'arrêté préfectoral n°DDT-2017-1780 du 29 septembre 2017 dans lequel l'indice est de 106,28. Le loyer sera indexé chaque année sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Cependant, lorsque le bailleur aura fait effectuer des équipements pastoraux nouveaux, décidés en accord avec le locataire, le prix de location pourra être augmenté dans une proportion déterminée par les parties préalablement à la réalisation des investissements.

Cependant, lorsque le locataire, en accord avec le bailleur, aura effectué à sa charge des travaux autres que les réparations locatives et le menu entretien, soit le prix de la location pourra être diminué, soit une indemnité sera due au locataire en fin de convention, selon des modalités à préciser.

Toutefois, le désaccord sur la nature ou le montant des travaux pastoraux neufs à entreprendre ne pourra en aucun cas constituer une clause de résiliation de la présente convention.

En cas de litige et avant toutes actions judiciaires, les parties s'engagent à rechercher une conciliation.

Article 8 : Conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions générales suivantes, que le Preneur et le Bailleur s'obligent à exécuter et à accomplir.

8.1- Obligations du bailleur :

Le Bailleur est tenu de garantir le locataire contre les vices cachés des bâtiments et aménagements sauf ceux portés à la connaissance du locataire.

Le Bailleur est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations des bâtiments.

Le paiement de l'impôt foncier est à sa charge exclusive.

Le bailleur conservera la charge de l'assurance contre l'incendie des bâtiments loués.

8.2- Obligations du locataire :

Le locataire est tenu d'user du fonds raisonnablement.

Le locataire maintiendra en bon état les chemins d'accès des biens loués, ainsi que les clôtures, les fossés ou rigoles existants.

Il entretiendra en bon état les locaux à usage d'habitation ou d'exploitation, les accès, curera les sources, assurera l'épandage des fumiers et la destruction des plantes nuisibles pouvant contribuer à la dégradation du fonds.

A la fin de la saison, il s'assurera de la vidange des canalisations, lavoir et abreuvoir, procédera à l'étayage de la charpente, à la fermeture des bâtiments et à tous travaux conformes aux usages.

Le locataire acquittera exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet. Il paiera en outre tous droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant.

Le locataire tiendra constamment assurés à une compagnie solvable, pendant toute la durée de la jouissance qui lui est reconnue sur chaque bien loué, pour une somme suffisante, le risque d'incendie pour le matériel, le bétail garnissant les biens loués, ainsi que le risque locatif et les risques tenant à sa responsabilité civile pour les dégradations ou accidents de toutes sortes commis par les personnes, les animaux sous sa garde et les accidents du travail pouvant survenir aux employés et salariés travaillant pour lui.

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

Le locataire s'opposera à toutes usurpations et, s'il en est commis prévendra le bailleur dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil à peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

Article 9 : Dispositions particulières

Conformément à l'article 13 de la Loi du 3 Janvier 1972 modifiée par l'article 29 V de la Loi du 9 Janvier 1985, le Bailleur peut conclure d'autre contrat d'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement.

De plus, le Bailleur se réserve expressément le droit de reprise à tout moment des surfaces nécessaires à l'installation de remontées mécaniques, la création de pistes de ski, d'un chemin de grande randonnée ou d'un gîte d'étape. Les terrains repris donneront lieu à une réduction du prix du bail proportionnelle à leur surface et à leur qualité.

Article 10 : Règlement sanitaire

Le locataire sera tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation sanitaire et en particulier au règlement sanitaire départemental pour la totalité des animaux inalpés.

Article 11 : Chasse et tourisme

Le droit de chasse réservé au bailleur ou à ses ayants droit laisse à l'exploitant un droit de chasser prévu par la loi qui lui restera personnellement inaccessibles.

Compte tenu de l'évolution que pourrait prendre le tourisme dans les alpages loués, le bailleur se réserve le droit de reprendre certaines parcelles éventuellement nécessaires à l'implantation d'ouvrages appropriés. La réduction de la surface exploitation qui en résulterait ne devrait pas excéder 10 % de cette surface, que cette réduction s'opère en une ou plusieurs fois au cours du contrat.

Ces réductions ne devront pas remettre en cause l'équilibre économique de l'exploitation de l'alpage. Ces réductions donneront lieu à une diminution du prix de location proportionnelle à la surface retirée et aux inconvénients qui en résultent pour l'exploitation. Cette reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 septembre de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

Le bailleur se réserve également le droit de conclure d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période d'enneigement dans des conditions ne causant pas préjudice à l'exploitation pastorale :

- Ceux conclus avant la signature de la convention pluriannuelle de pâturage devront figurer en annexe de ladite convention,
- Ceux conclus pendant la durée de la convention pluriannuelle de pâturage : le bailleur en informera par écrit le locataire dans le mois qui suit leur signature.

Dans le cadre de ces autres contrats, le bailleur et le locataire signataires de la convention pluriannuelle de pâturage réalisent des états des lieux intermédiaires afin d'exonérer ledit locataire des dégradations et dommages commis par les tierces personnes.

Avec l'accord du bailleur, le locataire pourra destiner tout ou partie des bâtiments à l'exercice d'une activité touristique ou de loisir pendant la saison d'alpage.

Article 12 : Cession et sous-location

Le locataire ne pourra pas céder cette convention. La cession de la convention est interdite sauf si elle est consentie au profit d'un descendant du locataire ou de son conjoint après information écrite et accord écrit préalable au bailleur.

Il ne pourra pas non plus sous-louer, ni mettre à disposition les terres ou les bâtiments donnés en location, sauf autorisation préalable et écrite du bailleur.

Article 13 : Résiliation

13.1- Résiliation par le bailleur

La présente convention peut être résiliée par le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois :

- Pour le non-respect de la présente convention ;
- Dans le cas où le locataire cause des dégâts sensibles à la forêt, au sol et équipements divers.

Le bailleur peut également résilier de plein droit la convention pour défaut de paiement du loyer au terme annuel et passé un délai d'un mois suivant une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse.

13.2- Résiliation par le locataire

La présente convention peut être résiliée par le locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois avant le début de la saison de pâturage, en cas de force majeure.

En cas de décès du locataire, ses ayants-droits ont six mois pour résilier ou non la convention. Passé ce délai, s'ils n'ont rien notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

Article 14 : Règlementation

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'arrêté préfectoral n°DDT-2017-1780 du 29 septembre 2017 portant publication des conventions pluriannuelles de pâturage, les parties se référeront aux dispositions du code civil en matière de contrat de louage, aux lois, règlements et usages locaux en vigueur.

Article 15 : Clauses diverses

Le locataire s'engage à solliciter les autorisations découlant de l'application de la législation et de la règlementation du contrôle des structures.

L'accès à l'alpage n'est autorisé qu'au locataire qui devra cependant se prévaloir des autorisations administratives nécessaires auprès des communes.

Les installations et équipements nécessaires à la traite sont fournis et installés par le locataire et restent sa propriété.

Article 16 : Enregistrement

La présente convention sera enregistrée à la recette locale des impôts de Sallanches aux frais exclusifs du locataire qui s'y oblige.

Article 17 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

ANNEXES

Plan de localisation de l'unité pastorale

Fiche d'information sur les risques naturels et technologiques.

Fait en 3 exemplaires originaux sur 8 pages.

A <...>, le <...>

« Le Preneur »

« Le Bailleur »

La Présidente