



Alpage de Basse Combe

Convention Pluriannuelle de Pâturage

Du 01/05/2022 au 30/10/2028

Entre

La Commune de Megève

Et

Entre les soussignés,

La Commune de Megève, située dans le département de la Haute-Savoie (74120), identifiée SIREN sous le numéro 2174011736, ayant son siège en Mairie de Megève, 1 place de l'Eglise BP 23, 74120 Megève.

Représentée par Madame Catherine JULLIEN-BRECHES, agissant en sa qualité de Maire de la Commune, et spécialement habilitée à l'effet de la présente en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°2020-057-DEL du 25 mai 2020 reçue en Sous-préfecture de Bonneville le 27 mai 2020.

agissant en qualité de propriétaire,

d'une part,

et,

[REDACTED]

agissant en qualité de locataire,

d'autre part.

Il a été convenu et accepté ce qui suit,

A été arrêté d'un commun accord la présente convention pluriannuelle pour les locations d'alpages, 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 1 - OBJET ET DESIGNATION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de location de l'unité pastorale dénommée « alpage de Basse Combe », composée d'un bâtiment d'habitation et d'exploitation et de terres de pâture attenantes.

Située sur la Commune de Praz-sur-Arly (74120), dont la désignation cadastrale suit :

Section	Parcelle	Lieudit	Superficie (en ha)	Superficie exploitée (en ha)
B	424*	Basse Combe	0 ha 02 a 48 ca	0 ha 02 a 48 ca
B	425	Basse Combe	0 ha 01 a 16 ca	0 ha 01 a 16 ca
B	426	Basse Combe	0 ha 04 a 67 ca	0 ha 04 a 67 ca
B	427	Basse Combe	143 ha 23 a 82 ca	139 ha 23 a 82 ca
B	429	Basse Combe	4 ha 25 a 65 ca	4 ha 25 a 65 ca
B	430	Basse Combe	17 ha 77 a 42 ca	17 ha 77 a 42 ca
	Total		165 ha 35 a 20 ca	161 ha 35 a 20 ca

*Parcelle supportant le bâtiment d'habitation et d'exploitation

La surface agricole utilisable à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent bien connaître est de cent soixante et un hectares, trente-cinq ares et vingt centiares (161 ha 35 a 20 ca). La surface de pâturage indicative est de 110 hectares.

Dans le cas d'une contenance moindre que celle déclarée le propriétaire est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix. Dans le cas d'une contenance supérieure à 1/20eme de la contenance déclarée, le locataire a le choix de fournir le supplément du prix ou de se désister du contrat. (Art. 1765 et 1617 et suivants du code civil).

Il est rappelé l'obligation pour le propriétaire 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. Une copie de cet état des risques naturels et technologiques portant sur la commune de Praz-sur Arly est demeurée annexée à la présente convention.

ARTICLE 2 - MODE D'EXPLOITATION

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

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

(1) rayer la mention inutile

Transformation des produits : OUI - NON

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

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

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 preneur 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 preneur.

Le bailleur et le preneur 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 15 mai et le 30 octobre et le 15 novembre de chaque année.

Le locataire restituera les clefs au propriétaire aux termes de chaque estive.

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 4 – CONTROLE DES STRUCTURES

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

ARTICLE 5 - DUREE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est consentie pour une durée de six (6) saisons d'alpages consécutives à compter du 1er mai 2022.

Une saison d'alpage (ou estive) s'entend du 1er mai au 30 octobre.

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 trois estives.

ARTICLE 6 - LOYER

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel :

- pour les terres de 2 204,07 € H.T.,
 - pour le bâtiment d'alpage de 2 208,14 € H.T.,
- soit un loyer total de 4 412,21 € H.T.

Ce prix s'entend quelle que soit la durée effective de l'estive.

Il devra être versé annuellement au domicile du propriétaire avant le 15 novembre de chaque année.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du bailleur pour intempéries ou maladies.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé l'arrêté préfectoral n°DDT-2021-1279 du 27 septembre 2021 portant sur le Fermage : actualisation des valeurs locatives – minima et maxima et l'arrêté modification n°DDT-2021-1361 du 21 octobre 2021 portant sur le Fermage : actualisation des valeurs locatives – minima et maxima dans lequel l'indice pour l'année 2021 est de 106,48. Le loyer sera indexé chaque année sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de ladite convention.

Cependant, lorsque le propriétaire 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 propriétaire, 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 avec le concours de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie.

Cette conciliation ne suspend pas les délais de recours ou de prescription.

ARTICLE 7 - CONDITIONS GENERALES

Le locataire prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Un état des lieux devra être établi contradictoirement au début et à la fin de la présente convention.

Obligations du propriétaire :

Le propriétaire est tenu de garantir le locataire contre les vices cachés des bâtiments et aménagements sauf ceux portés à la connaissance du preneur et contre les éventuels troubles de jouissances.

Afin d'assurer au preneur une jouissance normale de la chose louée, le bailleur est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations locatives et d'entretien du gros œuvre des bâtiments.

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

Le propriétaire conservera la charge de l'assurance générale des bâtiments loués.

Obligations du locataire :

Le locataire est tenu d'user du fonds en bon père de famille soigneux et de bonne foi.

Le locataire maintiendra en bon état les chemins d'accès des biens loués, ainsi que les clôtures, les canalisations, les fossés ou rigoles existants. L'alpage devra toujours être en parfait état de propreté. Les abords devront être constamment nettoyés et libre de tout encombrement. Le locataire procédera au ramassage et à l'évacuation des déchets vers le centre de tri le plus proche. Il veillera au bon aspect général de l'alpage.

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, reprendra les taupinières.

A la fin de l'estive, il s'assurera de la vidange et de l'assèchement des canalisations, lavoirs, bassins et abreuvoirs, de la dépose des fils de clôture, de la remise des piquets métalliques, procèdera à l'étayage de la charpente, à la fermeture des bâtiments et à tous travaux conformes aux usages.

Le preneur ne pourra sans l'accord du bailleur modifier la forme d'exploitation du fonds loué. A cet effet, il ne pourra sans accord, modifier la nature du bétail prévu lors de l'établissement de la convention.

A la fin de la convention, le preneur sortant devra laisser à celui qui lui succède des logements convenables ainsi que les fourrages de l'année s'il les a reçus lors de son entrée.

En cas de réalisation de travaux par le propriétaire, le locataire devra laisser pénétrer et intervenir le propriétaire, ses agents ou ceux des entrepreneurs dument accrédités par lui en vue de l'entretien, des réparations et de la rénovation du bien, objet des présentes.

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

Le locataire devra souscrire toute police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant les risques qui lui incombent en sa qualité de Locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers, 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 propriétaire.

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

ARTICLE 8 - REGLEMENT 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 9 - CHASSE ET TOURISME

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

Compte tenu de l'évolution que pourrait prendre le tourisme sur les alpages loués, le propriétaire se réserve le droit de reprendre certaines parcelles éventuellement nécessaires à l'implantation d'ouvrages appropriés. La réduction de la surface exploitable 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 propriétaire se réserve également le droit de conclure d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue 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.

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire 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 preneur pourra destiner tout ou partie des bâtiments à l'exercice d'une activité touristique ou de loisir pendant la saison d'alpage.

ARTICLE 10 – CESSION / SOUS-LOCATION

Le locataire ne pourra pas céder cette convention.

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 propriétaire.

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 propriétaire.

ARTICLE 11 – RESILIATION

Résiliation par le propriétaire

La présente convention peut être résiliée par le propriétaire, 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 propriétaire 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.

Le propriétaire peut également résilier de plein droit la convention en cas de dissolution de la société civile d'exploitation agricole ou de sous-location non convenue.

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. Passés ce délai, s'ils n'ont rien notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

ARTICLE 12 - REGLEMENTATION

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2021, modifié le 21 octobre 2021 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 13 - CLAUSES DIVERSES

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

L'accès à l'alpage de Basse Combe n'est autorisé qu'au locataire qui devra cependant se prévaloir des autorisations administratives nécessaires auprès des communes de Megève et de Praz-sur-Arly. Le locataire devra laisser l'accès libre pour tous véhicules nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des remontées mécaniques.

Le locataire pourra fabriquer et vendre les produits de son exploitation sur place. Il veillera au bon accueil des personnes et pourra également servir des « goûters à la ferme », sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à ce type d'activité.

ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT

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

ANNEXES

Plan de localisation de l'unité pastorale de Basse Combe.

Fiche information sur les risques naturels et technologiques.

Plan de gestion simplifié – arrêté préfectoral de protection de biotope et Espace Naturel Sensible du Plateau de Véry et Sangle 2022-2026

Fait en 4 exemplaires

A Megève, le

Lu et approuvé,

Commune de Megève

Le Maire,

Lu et approuvé,

