

## CONVENTION PLURIANNUELLE-TYPE DE PATURAGE EN ALPAGE

### LES SOUSSIGNES :

d'une part

.....

agissant en qualité de propriétaire,

et, d'autre part

.....

agissant en qualité de locataire,

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.

*Nota Bene : Dans le cas particulier de convention pluriannuelle sur des territoires relevant du régime forestier et dans le cas d'associations foncières pastorales autorisées, la convention est signée entre le gestionnaire des terrains (Association foncière pastorale autorisée ou Office National des Forêts) et le locataire.*

### ARTICLE 1 - OBJET ET DESIGNATION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de location de l'alpage dont la désignation cadastrale suit :

soit une surface cadastrale de                                    ha, dont une surface utilisable de                                    ha à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent reconnaître et accepter.

commune	section	n° parcelle	Lieu-dit	nature réelle	Superficie cadastrée	Superficie exploitable

Liste des bâtiments loués et usages :

dénomination des bâtiments	usage convenu

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.

## **ARTICLE 2 - MODE D'EXPLOITATION**

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

		<b>effectif prévisionnel</b>
Vaches	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Génisses	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Ovins	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Caprins	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Autres (à préciser)	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	

Traite : OUI - NON

Transformation des produits : OUI - NON

## **ARTICLE 3 – ETATS DES LIEUX ANNUELS**

Le locataire prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. **Une cartographie détaillée et des photos seront joints à l'état 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, l'état des pâturages ainsi que la présence éventuelle et l'état des matériels 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 au printemps entre le                      et le                      et à l'automne, entre le                      et le                      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 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-**

La présente convention est consentie pour une durée de .....saisons d'alpages consécutives à compter du 1er mai 20..

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

## **ARTICLE 6 – RENOUVELLEMENT**

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions précisées à l'article 11 résiliation, le renouvellement s'effectuera ensuite par tacite reconduction par période de trois estives.

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.

*Mentions facultatives : les deux parties peuvent s'entendre sur les conditions de non renouvellement de la présente convention. Dans ce cas, les parties peuvent inscrire : le non-respect d'une ou plusieurs clauses convenues dans la convention et listées ci-après pourront conduire au non renouvellement de la présente convention*

### 6.1 - modes d'exploitation :

Type de cheptel à considérer par catégorie et non en UGB	fourchette nombre de têtes d'animaux	
	mini	maxi
Vaches laitières		
Génisses		
Bovins allaitants		
Chèvres		
Ovins allaitants		
Brebis laitières		
Anes, mules, chevaux		

En cours de contrat, les parties peuvent convenir d'un commun accord d'un changement de mode d'exploitation : un avenant à la convention sera signé en ce sens.

### 6.2 - usage convenu des bâtiments (à détailler) :

Logement :

- étable, chèvrerie, bergerie, porcherie :
- fabrication fromagère :
- accueil du public (il est rappelé qu'il n'y a pas de création de fonds de commerce)

### 6.3 - entretien général de l'alpage :

Se référer aux obligations décrites à l'article 7.

Le bailleur devra signifier lors des visites annuelles les défauts d'entretien et justifier d'un défaut répété : photos, constats datés avec témoin...

### 6.4 - clauses particulières convenues :

Se référer aux clauses décrites à l'article 14.

### 6.5 - opposition au non renouvellement :

Le bailleur peut également s'opposer au renouvellement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus, en cas de projet d'amélioration pastorale à l'échelle d'un territoire avec :

- engagement par un bailleur public (collectivité, AFP) d'une démarche globale coordonnée et avancée de réorganisation d'exploitation pastorale
- ou investissement prévu d'une collectivité amenant à un changement d'orientation technico-économique de l'alpage, générant une plus-value agricole.

## **ARTICLE 7 - LOYER**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel pour les terres de..... € et pour les bâtiments de .....€, soit un loyer total de .....€ payable au domicile du propriétaire avant le ..... de chaque année.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé par l'arrêté préfectoral du ..... dans lequel l'indice est ..... 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 la 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 : ..... Cette conciliation ne suspend pas les délais de recours ou de prescription.

**ARTICLE 8 - CONDITIONS GENERALES**

**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 ; à savoir :

- .....
- .....
- .....
- .....

Le propriétaire est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations 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 ne pourra pas modifier le mode d'exploitation convenu à l'article 2, sans une information écrite préalable par envoi recommandé avec accusé réception,  
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 fossés ou rigoles existants.

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

A la fin de la saison, il s'assurera de la vidange des canalisations, lavoirs et abreuvoirs, procédera à l'éventuel 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 propriétaire ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet. Il paiera en outre tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant.

Le locataire justifiera d'une assurance pendant toute la durée de la jouissance qui lui est reconnue sur chaque bien loué, notamment pour 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 (ces questions sociales ne relèvent pas de la convention de pâturage mais du droit du travail).

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 victime préviendra le propriétaire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, à peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

**ARTICLE 9 - 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 de l'activité pastorale.

**ARTICLE 10 - 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 inaccessibles.

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.

En particulier, le chalet de .....pourra être utilisé pour.....

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire et le locataire signataires de la convention pluriannuelle de pâturage réalisent des états des lieux, conformément à l'article 3, afin d'exonérer ledit locataire des dégradations et dommages éventuellement commis par les tierces personnes entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 30 avril de l'année suivante..

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 11 – 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.

#### **ARTICLE 12 - RESILIATION**

##### **Résiliation par le propriétaire**

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 liés aux biens loués

Le bailleur peut également résilier de plein droit la convention pour :

- dissolution de la société
- 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.
- sous-location non convenue (cf. article 11 - Cession sous-location)

##### **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.

Avec un préavis de six mois avant le début de la saison de pâturage pour cause de départ en retraite

En cas de décès du locataire, les ayants droits informent le propriétaire, puis, les ayants-droits ont six mois pour résilier 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 13 - REGLEMENTATION**

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'Arrêté préfectoral du.....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 14 - CLAUSES DIVERSES EVENTUELLES**

- mode de conduite du troupeau
- accueil du public
- servitudes à préciser
- engagements particuliers liés au contexte

exemples :

- périmètres de protection des captages AEP et respect du règlement de ces périmètres portés à la connaissance du preneur
- prise en compte des milieux naturels (forestiers, aquatiques...) portés à la connaissance du preneur
- respect d'autres usages que pastoraux identifiés : chemins, domaine skiable, itinéraire de randonnée, chasse, exploitants forestiers...

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**ARTICLE 15 – ENREGISTREMENT**

La présente convention pourra être soumise à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner ..... comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Fait en ..... exemplaires

A ..... le .....

lu et et approuvé,

le propriétaire,

lu et et approuvé,

le locataire