

COMMUNE DE BERNEX

81 Route de la Mairie
74500 BERNEX

➤ LOCATION D'UN ALPAGE

DESCRIPTIF DE L'ALPAGE DE « COMBE DE PELLUAZ »

I. CONTEXTE GÉNÉRAL

Situé sur le haut du domaine skiable de Bernex, l'alpage de Combe de Pelluaz, est propriété de la commune de Bernex pour partie.
Des parcelles privées peuvent compléter l'alpage.

L'été, ce secteur du domaine skiable sur lequel est également implantée une activité de restauration attire un public assez nombreux. L'activité pastorale devra donc prendre en compte cette cohabitation.

Altitude de 1600 à 1750m.

Zone AOP Reblochon, Abondance, Chevrotin, Raclette de Savoie et IGP Tomme de Savoie.

Durée approximative de l'estive : 120 jours

II. BIEN LOUÉ

Surface totale louée par convention pluriannuelle de pâturage à partir du 1^{er} juin 2021 et pour une durée de 6 ans, renouvelable tacitement par période triennale : 41,5 ha

Surface pâturable : 20 ha

Autorisation administrative d'exploiter :

Au terme du recueil des candidatures, la Commune de Bernex établira une liste de candidats retenus par ordre de priorité.

Les candidats devront ensuite déposer une demande d'autorisation d'exploiter auprès de la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie qui délivrera la ou les autorisations d'exploiter

II. VOIRIES –RÉSEAUX

1. Accès

- Route goudronnée puis piste accessible avec un véhicule 4x4 pour atteindre l'alpage et le chalet

2. Eau

- Présence d'une source captée sur l'alpage permettant le branchement d'abreuvoirs

3. Energie

- Réseau électrique

III. PRIX DEMANDÉ

Montant par saison

Pâturage : 500 €

Les locations sont payables en fin de période d'estive et révisées annuellement en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté ministériel.

Les travaux liés au domaine skiable et impactant l'exploitation de l'alpage feront l'objet d'une compensation comme prévu à l'article 10 de la convention pluriannuelle de pâturage

V. Mode d'exploitation

Le locataire estivera des jeunes bovins.

Les limites de l'alpage devront obligatoirement être parquées.

1. CHEPTEL ENVISAGÉ SUR L'ALPAGE

NATURE
(Chèvres, vaches laitières, génisses, vaches allaitantes)

COMPOSITION PRÉCISE DU TROUPEAU ENVISAGÉ :
Chèvres laitières, cabris, vaches laitières, génisses, autres...

Type d'animaux	Effectif prévisionnel

Quel mode de gardiennage envisagez-vous ?
.....

2. TYPE D'EXPLOITATION

Préciser système de traite

.....
.....
.....
.....

Destination envisagée du lait et valorisation éventuelle

.....
.....

3. RÉFÉRENCES D'ALPAGES PRÉCÉDENTS OCCUPÉS PAR LE CANDIDAT

NOM DES ALPAGES
.....

COMMUNES

NOMS ET TÉLÉPHONE DES PROPRIÉTAIRES
.....
.....

4. PRIX DE LOCATION DU PÂTURAGE PAR SAISON

J'accepte d'offrir le prix réclamé par la Commune pour la location des pâturages soit €,Euros par saison.

Le prix sera automatiquement indexé chaque année selon les dispositions de la convention pluriannuelle de pâturage.

5. ENGAGEMENT

Je soussignéreconnais avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces jointes au dossier de déclaration d'intérêt et d'en accepter toutes les dispositions.

Je certifie être en règle avec les obligations sanitaires en vigueur pour la mise en alpage collectif.

Les pièces jointes sont les suivantes :

- Descriptif de l'alpage
- Plan de localisation
- Convention Pluriannuelle de Pâturage qui sera appliquée

Fait à, le

SIGNATURE

Ecrire la mention « lu et approuvé »

Dernier délai pour dépôt des candidatures : 28 Mai 2021 à 12heures

Auprès de :
Commune de BERNEX
81 Route de la mairie
74500 BERNEX

Décision fin mai 2021

CONVENTION PLURIANNUELLE-TYPE DE PATURAGE EN ALPAGE COMBE DE PELLUAZ

LES SOUSSIGNES :

D'une part

La commune de Bernex (Haute-Savoie) représentée par son maire, Monsieur Pierre-André JACQUIER, en vertu d'une délibération du conseil municipal du

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 41 ha 51 a 76 ca, dont une surface utilisable de 20 ha à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent reconnaître et accepter.

commune	section	n° parcelle	Lieu-dit	Nature	Surface cadastrale	Superficie louée	Superficie exploitable
Bernex	B	1095	COMBE	Pâtures	11 ha 20 a 48 ca	11 ha 20 a 48 ca	5 ha 50 a
	B	1098	COMBE	Pâtures	22 ha 05 a 28 ca	20 ha 79 a 18 ca	12 ha 00 a
	B	1136	PRE RICHARD	Pâtures	2 ha 01 a 60 ca	1 ha 49 a 90 ca	1 ha 00 a
	B	1611	PRE RICHARD	Futaies résineuses	10 ha 88 a 28 ca	0 ha 40 a 00 ca	0 ha 40 a
	B	1612	PRE RICHARD	Landes	9 ha 38 a 60 ca	7 ha 63 a 00 ca	1 ha 10
TOTAL						41 ha 51 a 76 ca	20 ha

Liste des bâtiments loués et usages ; sans objet

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 :

		effectif prévisionnel
Vaches	autorisé – non autorisé	
Génisses	autorisé – non autorisé	
Ovins	autorisé – non autorisé	
Caprins	autorisé – non autorisé	
Autres (à préciser)	autorisé – non autorisé	

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 15/04 et le 30/04 et à l'automne, entre le 01/11 et le 15/11 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 6 saisons d'alpages consécutives à compter du 1er juin 2021 Une saison d'alpage (ou estive) s'entend du 1er juin au 30 octobre.

ARTICLE 6 – RENOUELEMENT

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 pourra conduire au non renouvellement de la présente convention

6.1 - modes d'exploitation :

Type de cheptel A 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 :

Sans objet

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 et pour les bâtiments de 500 € soit un loyer total de 500 € payable à la Trésorerie d'Evian-les-Bains avant le 15 septembre de chaque année.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé par l'arrêté préfectoral du 30 Septembre 2019 dans lequel l'indice est 104,76. 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 : Société d'Economie Alpestre de Haute-Savoie. 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.

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^{er} novembre et le 30 avril de l'année suivante.

ARTICLE 11 – CESSIION / 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, 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 13 - REGLEMENTATION

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'Arrêté préfectoral du 30 Septembre 2019 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

Forêt et exploitation des bois

- En aucun cas les clôtures ne doivent être posées par quelque moyen que ce soit sur les arbres, cela afin de garantir la qualité technologique de futures grumes.
- Le preneur est averti que le stockage de grumes pourra s'effectuer le long des routes à camion dans le respect du pâturage et selon le cahier des charges mis en place par la collectivité à l'occasion des chantiers de débardage. Ce cahier des charges sera soumis au locataire avant le début du chantier et précisera également les dispositions nécessaires au nettoyage après coupe en fonction des enjeux pastoraux du secteur concerné

Périmètres de captage

- Le preneur respectera les règlements s'appliquant aux périmètres de captages immédiats, rapprochés, et éloignés joint en annexe à la présente.
- La mise en défend des périmètres de captages immédiats sera effectuée en début de saison d'alpage par la commune de Bernex pour le réseau public d'eau potable qui veillera à leur mise en œuvre
- Le preneur respectera ces mises en défend et veillera durant la période d'estive à leur bon état d'efficacité et assurera leur bon entretien.

Parcelles soumises au régime forestier :

- En cas de plantation le locataire devra respecter les plants mis en place, une protection des travaux pourra lui être imposée par la collectivité en accord avec les agents de l'ONF,

- Le locataire est averti que pour garantir la régénération de la forêt, des travaux de sol pourront être effectués et qu'il doit en accepter les conséquences (perte des surfaces en herbe),

- Le locataire laissera libre accès aux entreprises forestières pour les travaux de débardage des bois et d'entretien de massif forestier.

Circulation hivernale et estivale

- Le preneur procédera chaque année à la pose et la dépose et au remisage des clôtures (piquets, fil, barbelé) et abreuvoirs pour ne pas entraver la circulation hivernale et être mis en cause lors d'un accident.

- Le preneur s'engage à mettre en place des systèmes de fermeture facilement manœuvrables sur les sentiers équestres, piétons, VTT et les accès des véhicules. La commune assurera la pose éventuelle de tous les passages canadiens et veillera particulièrement à leur curage, à la charge du preneur, opération indispensable à l'efficacité de ses équipements

- Le preneur devra accepter les travaux d'entretien courant : sur tous les réseaux existants des remontées mécaniques, du réseau de neige de culture, des pistes VTT et accès aux véhicules dits de services de la commune.

- Afin de limiter la responsabilité du preneur en cas d'accident sur les itinéraires piétons, cyclistes et équestres, la Commune propriétaire devra informer les locataires des itinéraires existants et balisés sur les alpages loués. Le propriétaire prendra les mesures nécessaires pour faciliter la circulation des utilisateurs et les informer des risques encourus compte tenu de l'activité agricole sur les secteurs traversés,

- Lors de la création de nouveaux itinéraires les parties signataires s'engagent à respecter les activités de chacun et construire le projet en concertation actées. Le locataire ne pourra s'opposer aux travaux souhaités par le propriétaire.

- Le preneur est averti que des travaux pastoraux de remise en valeur et d'équipement seront réalisés sur l'unité pastorale durant la période de la convention et qu'ils feront l'objet d'une concertation avant leur programmation et leur réalisation.

Animation Bernex :

Le preneur s'engage également à être présent lors de la foire de la Saint-Michel à Bernex, caractérisée notamment par la descente des troupeaux des alpages.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

La présente convention ne fait pas l'objet de frais d'enregistrement.

Fait en exemplaires

A le

lu et approuvé,

le propriétaire,

lu et approuvé,

le locataire