

## CONVENTION PLURIANNUELLE-TYPE DE PATURAGE EN ALPAGE

Entre les soussignés :

.....

d'une part, agissant en qualité de bailleur,

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 du code rural et de la pêche maritime, notamment articles L481-1 et suivants et L411-1.

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 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.*

### **I - 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.

### **II - OBJET ET DESIGNATION**

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

Commune	Section	N° parcelle	Lieu-dit	Nature réelle	Superficie cadastrée	Superficie exploitable

Soit une superficie totale d'environ ..... ha, dont environ ..... ha exploitables.

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. (Art. 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.

### **III - 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)	

Transformation des produits : OUI - NON (1)

(1) rayer la mention inutile

#### **IV – ETAT DES LIEUX**

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 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 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.

#### **V – DUREE**

La présente convention est consentie pour une durée de ..... saisons d'estives consécutives, à compter du ..... pour se terminer le..... (6 saisons d'estives minimum, y compris dans le cas des associations foncières pastorales).

La période de jouissance s'entend théoriquement du ..... au ..... 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 convention, quelle que soit sa date de signature initiale.

#### **VI – RENOUELEMENT**

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, soit avant le ....., le renouvellement s'effectuera ensuite par tacite reconduction par période de 6 années (y compris dans le cas des Associations Foncières Pastorales).

*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 les éléments ci-dessous :*

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 :

##### **1. modes d'exploitation**

Type de cheptel <i>à considérer par catégorie et non en UGB</i>	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.

##### **2. Usage convenu des bâtiments (à détailler)**

Logement :

Etable, chèvrerie, bergerie, porcherie :

Fabrication fromagère :

Accueil du public (il est rappelé qu'il n'y a pas de création de fonds de commerce) :

3. Entretien général de l'alpage : se référer aux obligations décrites à l'article IX.

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

4. Clauses particulières convenues : se référer aux clauses décrites à l'article XIII

5. 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 à vocation agricole prévu par une collectivité amenant à un changement d'orientation technico-économique agricole de l'alpage, générant une plus-value.

## **VII - RESILIATION**

### **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 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.XII- 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 départ en retraite

En cas de décès du locataire, les ayants droits informent dans un premier temps le propriétaire. Puis, les 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 dans les mêmes termes.

## **VIII - 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 bailleur 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 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 avec le concours de : .....

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

## **IX - CONDITIONS GENERALES**

### **- 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 ; à savoir :

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

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 .

### **- 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.

## **X - 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 inapés.

## **XI- 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 incessible.

Compte tenu de l'évolution que pourrait prendre le tourisme sur 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 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 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 CPP : 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.

## **XII - CESSION - 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.

## **XIII - 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 .

## **XIV CLAUSES DIVERSES**

Détailler les clauses diverses :

.....  
.....

*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...) portées à la connaissance du preneur*

- *Respect d'autres usages que pastoraux identifiés : chemins, domaine skiable, itinéraire de randonnée, chasse, exploitants forestiers...*

Le cas échéant : En application de l'article R480-1 du code rural et de la pêche maritime : *Les projets de conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage mentionnées au b de l'article L481-1 relatives à des terres situées en tout ou partie dans un cœur de parc national sont adressés au directeur de l'établissement public du parc national, qui, le cas échéant, dans le délai d'un mois suivant leur transmission, indique aux co-contractants celles des stipulations qui lui semblent méconnaître la réglementation applicable ou de nature à compromettre des intérêts protégés dans le cœur du parc.*

## **XV - ENREGISTREMENT**

La présente convention pourra être mise à la formalité facultative de l'enregistrement par l'une ou les 2 parties : d'un commun accord les deux parties s'entendent pour désigner..... comme étant celle qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et de..... pour le locataire.

Fait en ..... exemplaires

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

Lu et approuvé,  
Le bailleur,

Lu et approuvé,  
Le locataire