



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNY EN VANOISE (Savoie)
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2023**

N° 2023 0143

L'An Deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 18H00, le Conseil Municipal de la Commune de 73350 - CHAMPAGNY EN VANOISE, légalement convoqué le 12 décembre 2023, sous la Présidence de M. René RUFFIER LANCHE, Maire.

Présents : René RUFFIER LANCHE, Denis TATOUD, Florian SOUVY, Vincent RUFFIER DES AIMES, Corentin GROS, Robert LEVY, Olivier CHENU

Absents excusés : Xavier BRONNER (pouvoir donné à Robert LEVY), Tony BUTHOD GARCON (pouvoir donné à Corentin GROS), Emmanuel MAEGEY, Olivier SACHE (pouvoir donné à Vincent RUFFIER DES AIMES), Gérard RUFFIER LANCHE

Nombre en Membres :	15
En exercice :	12
Suffrages exprimés :	10
Votes pour :	10
Votes contre :	0
Ne prend pas part au vote :	0

Objet : Signature d'un bail à ferme avec le GAEC des SAGES

Il est rappelé aux conseillers municipaux qu'un bail de location des montagnes dites de La Vélière, de la Rossa et Tougnes a été signé en mai 2000 avec Madame Isabelle BONNEVIE, représentante de « l'association des Eleveurs du Tougnes ».

Ce bail a été renouvelé tacitement en 2009 puis en 2018 avec l'association.

Cependant, les deux alpages (Vélière et Rossa (la montagne de Tougnes étant intégrée dans l'alpage de la Rossa)) sont séparés depuis 2009 mais les contrats de baux n'ont jamais été régularisés.

Il convient désormais de proposer un bail à ferme à chaque exploitant, afin de finaliser la séparation des deux alpages.

Concernant le GAEC des SAGES, il s'agit des parcelles suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Superficie cadastrée
OD	969	Simon Main	Pâture	858 000 m ²
OD	970	La Grande Perrière	Pâture	747 500 m ²
OD	971	La Vélière	Pâture	924 980 m ²
OD	960	La Combaz	Pâture	50 350 m ²
OD	961	Les Couvercles	Pâture	59 950 m ²

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil municipal :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail à ferme avec le GAEC des SAGES, tel que présenté en annexe.

« Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes
Conformément à la Loi du 02 Mars 1982 »
POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire,
René RUFFIER LANCHE



BAIL A FERME (Alpage)

LES SOUSSIGNES :

D'une part,

Commune de Champagny-en-Vanoise
Agissant en tant que bailleur

Et d'autre part,

GAEC DES SAGES représenté par M. BONNEVIE-CHEVRONNAY Sébastien
Exploitant agricole
Domicilié 2 Chemin de l'Auvergnas, 26510 ROUSSIEUX
Agissant en tant que preneur,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

Le bailleur déclare être pleinement propriétaire des biens présentement loués.

Article 1 : CONTRÔLE 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 le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

Article 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en la commune de
Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové de ladite commune sous les identifiants suivants:

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Superficie cadastrée	Superficie exploitable
0D	969	Simon Main	Pâture	858 000 m ²	581 868 m ²
0D	970	La Grande Perrière	Pâture	747 500 m ²	353 761 m ²
0D	971	La Vélière	Pâture	924 980 m ²	776 037 m ²
0D	960	La Combaz	Pâture	50 350 m ²	0.00 m ²
0D	961	Les Couvercles	Pâture	59 950 m ²	0.00 m ²

Soit une superficie totale d'environ 264 ha 07 a 80 ca, dont environ 174 ha 07 a 19 ca exploitables.

La surface d'alpage productive louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de 264 ha 07 a 80 ca, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur : les installations de remontées mécaniques et les voiries d'accès.

Un plan est joint en annexe 1 du présent bail.

Article 3 : ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son 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 fermier 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 au printemps entre le 1^{er} mai et le 1^{er} juin, et à l'automne entre le 1^{er} septembre et le 1^{er} 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 4 : DUREE ET DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le bail est conclu pour neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} janvier 2024 pour prendre fin le 31 décembre 2032 sauf renouvellement ou résiliation, il est révisable tous les trois ans par l'une ou l'autre des parties avec préavis de trois mois avant la date triennale d'expiration.

Conformément à l'article L. 481-1 du Code Rural et de la pêche maritime, l'existence du présent bail d'alpage ne fait pas obstacle à la conclusion par le bailleur d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles en dehors de la période de jouissance du fermier indiquée ci-dessous, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale.

La période de jouissance du fermier s'étend du 1^{er} mai au 1^{er} décembre de chaque année.

Article 5 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non-renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Dans les conditions de l'article L 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même, ou en cas de co-preneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

Article 6 : FIN DU BAIL

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et I.411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non-renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

Article 7 : RESILIATION DU BAIL

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, et agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L. 411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un ou plusieurs membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

Article 8 : TRANSMISSION DU BAIL

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite. Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L 331-6 du code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co-preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Avec l'accord préalable du bailleur, le preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées au I, à vocation principalement agricole dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

La demande d'accord préalable doit être adressée au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition.

Selon l'article L. 411-34 du Code Rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le Code Rural et de la pêche maritime.

Article 9 : FERMAGE

1. Montant du fermage :

a) Bâtiment d'habitation (si le chalet d'alpage répond aux normes de confort standard actuelles) :

Le fermage annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de 500 euros. Le montant du fermage du bâtiment d'habitation sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études

économiques chaque trimestre et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles, l'indice de référence étant celui du trimestre 2 de l'année 2023 soit 140.59.

b) Bâtiment d'exploitation, chalet d'alpage sans confort et terres :

Le fermage annuel du bâtiment d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de 50 euros.

Le fermage annuel des terres désignées à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de 2 088.86 euros pour 174 ha 07 a 19 ca.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

1. Paiement du fermage :

Le preneur devra payer le fermage avant le 30 novembre de chaque année.

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

Article 10 : CHARGES ET CONDITIONS

1. Usage et entretien des lieux loués :

- a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.
- b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de mobilier, bétail et matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.
- c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.
- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien loué raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte contre les adventices : notamment rumex, vératre, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.
- f) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.
- g) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- h) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.

des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

Article 13 : CLAUSES DIVERSES

- a) Le bétail parqué ou non parqué ne devra pas bloquer ou obstruer des sentiers ou routes d'accès, en cas de clôture traversant un sentier ou une route, il devra obligatoirement être mis en place un système d'ouverture manuel rapide, ou une ouverture visible.
- b) Le preneur, pour un souci d'équilibre environnementale, devra indiquer au bailleur tout produit (type : engrais, désherbant) qu'il est susceptible d'utiliser sur les biens loués. Le bailleur se réserve le droit d'autoriser ou non l'utilisation de certains produits.
- c) Afin de faciliter la cohabitation avec les promeneurs, la commune a interdit les chiens dans le secteur de l'alpage. Cependant, le loueur devra tout mettre en œuvre pour éviter la divagation de ses chiens de protection.

Article 14 : ENREGISTREMENT ET FRAIS

Le présent bail pourra être mis 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 le loueur comme étant celle qui en supportera les frais à la recette locale des impôts.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

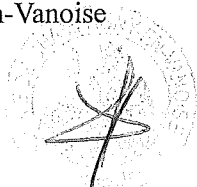
Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à Champagny en Vanoise le.....

Commune de Champagny-en-Vanoise

Le bailleur

« lu et approuvé »



Madame ou Monsieur ou dénomination sociale

Le preneur

« lu et approuvé »

i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

j) L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou tailles des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de.....

2. Assurance et impôts :

a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au bailleur si celui-ci le requiert.

b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du Code Rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50 % de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.

c) Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférentes aux terres agricoles, prévue à l'article 1394B bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

Article 11 : AMELIORATIONS- AUTORISATION – INDEMNITE

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments, ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L 411-69 et 1 411-71 du Code Rural et de la pêche maritime.

La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

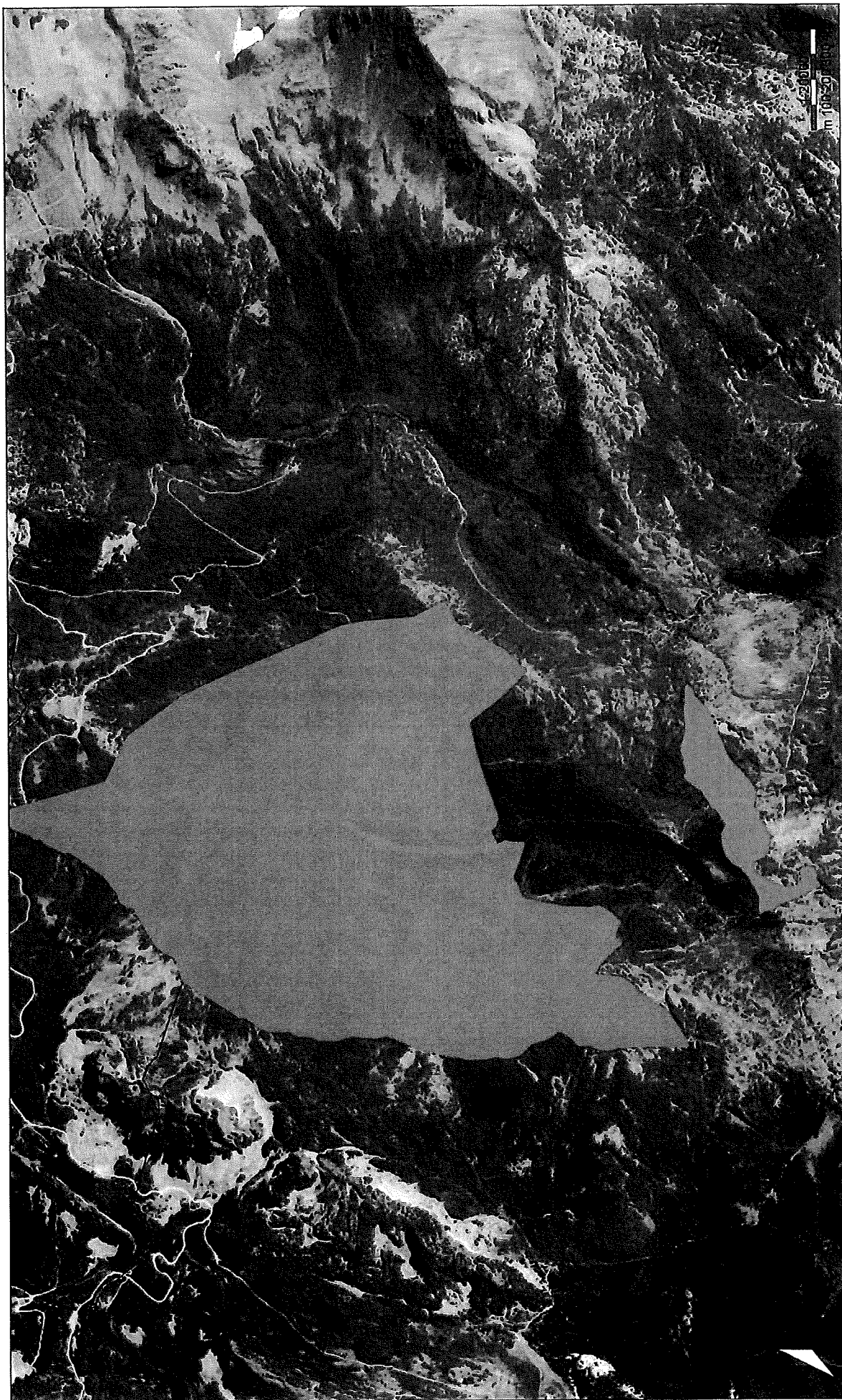
Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

Article 12: DECLARATIONS – INFORMATIONS

Zones particulières définies par le Code de l'environnement

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention

**RGD
SAVOIE
MONT
BLANC**



Le contenu, la représentation et la date d'actualisation des données ci-dessus éditées sont de la responsabilité du propriétaire gestionnaire de chaque donnée
Les documents opposables approuvés par arrêté préfectoral, sont consultables en mairie et en préfecture - Reproduction interdite - mercredi 11 octobre 2023

Accusé de réception en préfecture
073-217300714-20231219-09_20230143-DE
Reçu le 21/12/2023