

CONTRAT DE LOCATION
BAIL CIVIL
Parcelles
Domaine skiable des Menuires

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE, SAEM au capital de 579 520€, immatriculée au RCS de Chambéry sous le numéro 746 320 019, dont le siège social est situé au Bâtiment I – 137, rue François Guise – 73000 CHAMBERY,
Représentée par son Secrétaire Général, Monsieur **Jean-Christophe AILLOUD**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**ci-après dénommée par Le Bailleur,
d'une part,**

La SOCIETE D'EXPLOITATION DE LA VALLEE DES BELLEVILLE (SEVABEL), Société par actions simplifiée à Conseil d'administration au capital de 3.235.500 euros, immatriculée au RCS de Chambéry sous le N° B 353 065 964, dont le siège social est situé à 1349 Avenue de la Croisette – LES MENUIRES – 73440 LES BELLEVILLE,
Représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur **Didier BOBILLIER**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**ci-après dénommée par Le Preneur
d'autre part,**

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte du 24 août 1984 reçu par Maître BOUVIER, la SAS est propriétaire de quatre parcelles de terrain situées sur le domaine skiable des Menuires sis sur la commune Les Belleville.

LA SEVABEL s'est vu confier la mission de construction et d'exploitation des installations de remontées mécaniques ainsi que la construction des installations de neige de culture, dans le cadre d'une convention de délégation de service public concernant le domaine skiable des Menuires datant du 1^{er} janvier 1991 ainsi que tous les avenants successifs à cette convention.

Dans ce cadre, LA SEVABEL a déposé en qualité de Maître d'Ouvrage un Dossier d'Autorisation Environnementale au titre du code de l'environnement pour l'extension de la retenue d'altitude des Echauds 2 le 8 avril 2021 sous le numéro d'enregistrement Cascade suivant : 73-2021-00045.

08

unt

Les procédures traitées dans le cadre du dossier sont l'autorisation loi sur l'eau avec évaluation environnementale ainsi que la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats.

Le projet d'extension de la retenue d'altitude a pour but d'augmenter la capacité de stockage d'eau de la retenue existante en l'agrandissant de 46 500 m³ à 170 200 m³ ainsi que la création d'une salle des machines associée à des réseaux de neige de culture et des reprofilages de pistes.

Suite aux différents retours des services instructeurs, ce dossier a été agrémenté de deux notes complémentaires envoyées respectivement le 20 janvier 2022 puis du 03 mai 2022.

En raison des réponses du CNPN et de la MRAE, LA SEVABEL a fait le choix de revoir le projet initial afin de minimiser son impact environnemental sur les surfaces au sol. Pour cela, les travaux d'extension du réseau de neige de culture sur les Pâturages haut ainsi que les reprofilages de pistes ont été supprimés afin de se cantonner uniquement à l'agrandissement de la retenue de 46 500 m³ à 164 700 m³ avec la création de la salle des machines et des réseaux d'adduction pour la neige de culture sans la création d'abri neige supplémentaire.

Cette variante moins impactante du projet a été déposée le 12 décembre 2023 et une demande de complément par les services instructeurs a été faite le 14 février 2024.

Afin de mener à bien ce projet, LA SEVABEL demande à la SAS de prendre à Bail les parcelles ci-dessus mentionnées ce qu'elle accepte. Les Parties décident d'entériner les conditions de cette location par l'établissement du présent Bail.

Le présent Bail est régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil et est exclu des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DESIGNATION - OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à Bail au Preneur qui accepte les parcelles de terrain situées sur le domaine skiable des Menuires sis sur la commune des Belleville, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Surface	Surface louée nécessaire aux mesures compensatoires
OP	0637	36 160 m ²	4 005 m ²
OP	0638	54 330 m ²	1 709 m ²
OP	0640	3 410 m ²	287 m ²
OP	0641	21 284 m ²	380 m ²

Un plan est annexé aux Présentes (Annexe 1).

La présente location a pour but de décrire les différentes modalités d'intervention sur un des sites accueillant les mesures compensatoires du projet d'extension de la retenue d'altitude des Echauds 2.

Les travaux de création de la mesure compensatoire seront réalisés à l'automne une fois l'autorisation obtenue délivrée par les services compétents.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent Bail est consenti pour une durée de trente (30) années, qui commencera à courir à compter de la signature des Présentes.

Les Parties, d'un commun accord, auront la possibilité de résilier le Bail par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de deux (2) mois.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DES PARTIES

Les biens objets des présentes devront être protégés pendant toute la durée du Bail prenant effet à partir de la date d'achèvement des travaux de réalisation de la mesure compensatoire dont le descriptif est mentionné à l'article 3.2

3.1 – Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage à ne réaliser aucuns travaux et à ne donner aucune autorisation à un tiers permettant de réaliser des travaux sur les parcelles objets du présent Bail.

Si le Bailleur transfère la propriété des biens, objets des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, ce dernier se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations d'ores et déjà acceptés par le Preneur.

3.2 – Obligations du Preneur

LA SEVABEL étant le Maître d'Ouvrage du projet, elle s'engage à obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires de la part des Autorités compétentes. Elle s'engage à assurer le suivi et la gestion des travaux dans leur globalité, et en assumer les responsabilités y afférent.

Pour plus de clarté, ci-après, une description des travaux (Mesure conservatoire appelée MC_1) que le Preneur s'engage de réaliser sur les parcelles objets du Bail, dans le cadre du projet d'extension de la retenue d'altitude :

Remise en état d'un site dégradé sur une surface de 0,64 ha qui consiste à remodeler à l'aide d'une pelle des secteurs actuellement dégradés et les revégétaliser afin de retrouver une pelouse d'altitude favorable et attractive à l'accueil de la faune, notamment l'avifaune et les rhopalocères.

Le protocole de restauration du site sera le suivant :

- *Remodelage à l'aide d'une pelle des secteurs actuellement dégradés en essayant également de gommer le tracé de l'ancienne piste de ski avec les matériaux présents sur site,*
- *Création de surfaces de pelouses écorchées d'altitude et d'éboulis grossiers épars,*
- *Végétalisation du site avec du mélange de semences labélisées « Végétal local » selon une densité d'environ 50kg/ha,*
- *Apport de composte naturel local si nécessaire et sur l'ensemble des secteurs à sols très rocailleux et non végétalisés.*

La gestion de ce site consiste à réaliser un suivi à partir du calendrier ci-après et d'effectuer les éventuels travaux pour corriger ou améliorer les sites pour atteindre les objectifs mentionnés à l'article 1 :

	N	N+1	N+3	N+5	N+10	N+15	N+20	N+25	N+30
<i>Suivi MC_1</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Suivi MC_2</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Il convient de ne pas utiliser l'approche classique de suivi par quadrats de végétation : les milieux étrepés recouvrent de grandes surfaces et l'approche par quadrat serait très lourde à mettre en place pour ne pas avoir une vision trop « locale » de la reprise de la végétation.

Le but du suivi sur la MC_1 est d'évaluer la réussite de la remise en état du site et plus précisément :

- *Suivi de la couverture végétale pour l'avifaune :*
 - o *Pourcentage de sol nu*
 - o *Richesse spécifique de la végétation*
 - o *Localisation des éventuels secteurs d'échec de la revégétalisation et propositions de mesure d'intervention*
 - o *Calcul de l'indice de similitude avec le milieu naturel, type pelouse à nard*
 - o *Inventaire de l'avifaune potentiellement reproductrice sur la zone (espèce, nombre d'individus et comportement observé)*
- *Suivi de la localisation des secteurs de présence des Rhopalocères :*
 - o *Pointage GPS des plantes hôtes des Rhopalocères visés*
 - o *Inventaire des Rhopalocères fréquentant le site*

ARTICLE 4 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent Bail est conclu sous la condition de l'obtention des autorisations administratives préalables nécessaires à la réalisation de la retenue collinaire et des mesures compensatoires associées. En conséquence, si les autorisations requises ne sont pas obtenues et que les travaux ne peuvent être réalisés, le présent Bail sera résolu de plein droit et les parties seront libérées de leurs obligations contractuelles.

Le Preneur devra alors justifier, sans délai, au Bailleur de l'abandon des travaux.

Dans le cas où, le Preneur obtient les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux, il s'engage expressément à les réaliser dans un délai de 12 mois.

ARTICLE 5 – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer forfaitaire unique d'un montant de **10 000€ HT** pour toute la durée du bail.

Il est ici précisé que le versement du loyer ne sera exigible qu'à compter du démarrage des travaux de la mesure conservatoire n°1 (MC_1), une fois les autorisations administratives préalables obtenues. Le preneur s'engage à fournir au Bailleur, 1 mois minimum avant démarrage des travaux, les plans des ouvrages réalisés sur lesdits terrains, conformément aux autorisations obtenues et à effectuer le versement du loyer. En cas de non-paiement du loyer dans les délais convenus, le propriétaire se réserve le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales en vigueur.

DB

WZ

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

Compte tenu de la qualité du Preneur, il est dispensé de dépôt de garantie.

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX ET REMISE EN ETAT

Aucun état des lieux ne sera établi préalablement à la signature du bail. De part, la nature des travaux, aucune remise en état des terrains ne sera exigée en fin de bail.

ARTICLE 8 – TVA

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe suivant le Loyer à l'occasion du versement de loyer, ainsi que le montant de toute autre taxe ou impôt nouveau, complémentaire ou de substitution aux taux en vigueur au jour de la facturation.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente location, le Preneur et le Bailleur font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 10- RESOLUTION DES LITIGES

Les litiges se rapportant à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention à toutes ses suites et conséquences seront, à défaut pour les parties d'avoir pu trouver un arrangement amiable qu'elles s'engagent à rechercher de bonne foi et de manière prioritaire, soumis au Tribunal du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à Les Belleville, le ...11.1.4.12024.....
En deux exemplaires originaux,

POUR LA SEVABEL



POUR LA SAS

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT
DE LA SAVOIE
137, rue François Guise
73000 CHAMBÉRY
TEL. 04 79 62 15 67

J. C. ALLOND

Annexe : plan cadastral

Annexe 1



JB WB