

Le bail de chasse

SOMMAIRE

- I Forme du bail de chasse
- II Parties au contrat
- III Rédaction du bail de chasse
 - Désignation du territoire
 - Durée du bail
 - Sous-location
 - Fin du bail
 - Dégâts de gibier
 - Destruction des animaux nuisibles
 - Plan de chasse
 - Gardiennage
 - Aménagement du territoire
 - Réserve d'un droit de chasse au bailleur
 - Droit de chasser du fermier
 - Nombre de fusils
- IV - Prix du bail
- V - Modèle de bail de chasse



LE BAIL DE CHASSE

Le bail de chasse en raison de l'évolution considérable du droit de la chasse depuis 25 ans, est devenu un élément de l'exploitation de la chasse.

Un propriétaire (le bailleur) loue son droit de chasse...

Un chasseur (le preneur) loue un territoire de chasse...

L'opération est monnaie courante,

Malheureusement on constate très souvent une certaine négligence de la part des intéressés à prévoir de façon explicite les conditions de la convention qu'ils passent.

De la même façon ils négligent trop souvent la forme même de la convention alors qu'il s'agit d'un élément important.

I - FORME DU BAIL DE CHASSE

Le bail de chasse est un bail rural même s'il a été expressément exclu du statut du fermage (art. L 415-10 du code rural al. 2). On lui applique les règles habituelles du contrat de louage des choses prévues par l'article 1709 du code civil ; il n'est cependant assujéti à aucune forme particulière. Ainsi un bail de chasse peut être verbal ou écrit, il peut même résulter de la production d'une simple correspondance.

L'on imagine aisément le danger que représente un bail verbal !

Il est donc indispensable pour plus de sécurité qu'il soit fait par écrit.

C'est le bail écrit sous-seing privé qui est le plus usuel et qu'il faut recommander, mais pour que celui-ci ait date certaine et soit opposable à tous ceux qui viendraient à louer le même droit de chasse postérieurement, il est possible de le faire enregistrer au bureau de l'enregistrement sur la présentation de trois exemplaires signés du bail sur papier timbré.

Ce bail doit être signé par toutes les parties et rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

Il importe de faire procéder à l'enregistrement le plus rapidement possible car en admettant qu'un bailleur "amnésique" ait loué successivement la même chasse à deux personnes différentes, c'est celui des locataires dont le bail aura été enregistré le premier qui possède un droit inattaquable.

Il est également possible de passer un contrat par devant notaire, ce qui donne une force probante supplémentaire à l'acte.

L'acte notarié est obligatoire pour tout bail dont la durée est supérieure à 12 ans, car il doit alors être soumis à la publicité foncière faite par les soins du notaire au bureau des hypothèques.

L'acte notarié (ou "authentique") est également utilisé lorsque le droit de chasse est l'accessoire d'un bail à ferme.

II - PARTIES AU CONTRAT

Le bailleur est généralement le propriétaire du terrain loué, son représentant légal (père, mère, tuteur) ou son mandataire.

Ce peuvent être également l'emphytéote (titulaire d'un bail à très long terme), l'administrateur judiciaire ou l'usufruitier. Pour l'usufruitier la durée du bail qu'il peut consentir seul ne peut excéder 6 ans, au delà le concours du nu-propriétaire est nécessaire.

Le preneur peut être soit une personne physique, un chasseur qui loue le droit de chasse, soit une personne morale (association, société de chasse, société civile) représentée par son représentant légal (président, gérant).

Dans le cas d'une indivision chaque co-indivisaire est tenu de signer le bail pour qu'il soit valable à son égard.

III - REDACTION DU BAIL DE CHASSE

La rédaction du bail est l'affaire personnelle des parties au contrat, lesquelles ont toute liberté pour y faire figurer toutes clauses pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. Chaque location de chasse a sa propre spécificité et varie de l'une à l'autre, suivant les circonstances, les intentions réciproques des parties, la situation et la qualité du territoire tant au regard de la chasse que de l'agriculture ou de la sylviculture.

Cependant, un certain nombre de clauses essentielles sont nécessaires à la validité du bail.

Il en est ainsi de celles qui concernent la désignation des territoires loués, la durée de la location et le prix du loyer.

- **Désignation du territoire**

Le territoire de chasse loué doit être situé et délimité avec soin et de façon très précise. Il y a lieu d'énumérer les parcelles cadastrales louées.

- **Durée du bail**

La durée du bail est non moins importante. Elle est généralement prévue pour une période de trois ans (six, neuf), qui se renouvelle par tacite reconduction à la volonté des parties. Elle peut être également à durée déterminée prenant fin à l'issue du bail. La durée ne peut en tout cas excéder 99 ans.

A défaut d'une durée, la location est censée faite pour un an et se renouvelle d'année en année, à moins d'une dénonciation par l'une ou l'autre partie, 6 mois avant la fermeture officielle de la chasse pour prendre effet l'année cynégétique suivante.

L'article 1774 du code civil stipule que le "contrat est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé".

L'article 1775 du code civil précise que le "bail ne cesse que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre 6 mois avant le terme".

Toutefois pour des contrats à durée déterminée dans lesquels ne figure aucune clause de renouvellement tacite, ou autre, la cour de cassation estime que le congé n'est pas nécessaire et que le bailleur doit quitter les lieux à la fin du contrat.

- **Sous-location**

La sous-location est toujours de droit si aucune clause du contrat ne l'interdit. La sous-location suit bien évidemment le sort du bail principal. Ainsi la résiliation du bail principal entraîne la fin de la sous-location.

- **Fin du bail**

Le décès de l'une des parties ne met en principe pas fin au bail. S'il n'y a pas d'inconvénients pour le bailleur dont les ayants-droit continueront à percevoir le loyer, il peut n'en être pas de même pour le preneur dont les héritiers ne peuvent ou ne veulent pas poursuivre l'exploitation de la chasse.

C'est pourquoi il importe de prévoir la possibilité d'une résiliation en cas de décès du preneur.

La vente du fonds ne doit pas priver le preneur de l'exploitation de la chasse jusqu'à la fin du bail. Afin d'éviter toute contestation, il sera prudent de la prévoir expressément dans le bail bien que celui-ci soit opposable à l'acheteur.

Le bail peut être résilié en cours de durée par voie judiciaire si les clauses du contrat ne sont pas respectées par l'une ou l'autre partie. Il en serait de même si le gibier disparaissait complètement. Il y aurait alors résiliation du contrat pour destruction de l'objet.

En cas d'impossibilité partielle de jouir du droit de chasse, la jurisprudence admet soit la résiliation du contrat soit la diminution du prix de location.

- **Dégâts de gibier**

En principe, (loi du 24.07.1937, articles L 226-7 et L 226-8 du code rural) le propriétaire du fonds est responsable des dégâts causés par le gibier provenant de son fonds à l'égard des agriculteurs riverains.

En pratique il convient de prévoir dans les clauses du bail la responsabilité du preneur vis à vis des riverains.

Des exonérations de responsabilité peuvent être prévues du preneur à l'égard du bailleur.

On ne peut que conseiller l'insertion d'une clause obligeant le preneur à souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité et sa solvabilité en cas de dégâts.

- **Destruction des animaux nuisibles**

Il faut rappeler que la destruction des animaux nuisibles ne constitue pas un acte de chasse. Pour que le preneur puisse exercer ce droit il doit donc être autorisé spécialement par le bailleur (propriétaire) ou le fermier exploitant des terres (article L 227-8 du code rural). Cette autorisation doit être écrite.

Dans tous les cas le fermier conserve le droit de détruire les espèces classées nuisibles dans le département sur les terres qu'il exploite.

Afin que cette destruction n'affecte pas la gestion du territoire de chasse on peut recommander au preneur de s'accorder avec le fermier sur l'exécution de cette destruction.

- **Plan de chasse**

Si le territoire loué contient du gibier (petit ou grand) soumis au plan de chasse le propriétaire peut continuer à en faire la demande pour le compte du preneur. Cela lui permet de conserver un certain contrôle sur la gestion cynégétique du fonds loué en particulier dans le cas de forêts qui peuvent être attaquées par la dent du grand gibier.

- **Gardiennage**

Dans le cas de fonds d'une certaine valeur cynégétique il y a intérêt pour le bailleur à obliger le preneur à faire garder son territoire par un garde particulier assermenté qui assurera également l'entretien du fonds loué.

Les gardes salariés sont soumis à une convention collective que l'on peut se procurer soit auprès du St-Hubert Club de France (10 rue de Lisbonne, 75008 Paris) soit auprès du syndicat national des gardes-chasse et gardes-pêche particuliers (secrétariat général : 2, rue de la Forêt 65300 PINAS).

- **Aménagement du territoire**

Des contrats de services peuvent être conclus par le preneur avec la Fédération départementale des chasseurs pour la réalisation d'aménagements cynégétiques grâce à l'aide du technicien cynégétique fédéral.

- **Réserve d'un droit de chasse au bailleur**

Le bailleur peut se réserver le droit personnel de chasser ou celui de disposer de plusieurs fusils.

Le fermier dispose d'un droit de chasser qui lui est personnel sur les terres qu'il exploite. Cependant, ce droit ne s'exerce pas sur le gibier d'élevage et le fermier est tenu de respecter des limitations que s'impose le preneur (jours de chasse, prises etc.).

- **Nombre de fusils**

Afin de modérer la pression de chasse, le contrat peut prévoir une limitation du nombre de fusils par jour de chasse. Il peut également prévoir la limitation des jours de chasse dans l'année, la limitation des prises, etc.

Une adhésion obligatoire à un Groupement d'Intérêt Cynégétique ou à la Fédération départementale des chasseurs peut également figurer dans les clauses du bail.

IV - PRIX DU BAIL

Le loyer ne présente à priori pas de difficulté. Il peut très bien être fixé autrement qu'en argent, par exemple sous forme de prestations concernant la garderie, les aménagements, le repeuplement, etc.

Pour les baux d'une certaine durée, le loyer en argent est généralement assorti d'une clause de révisions périodiques, qu'exige l'érosion de la monnaie.

D'autres y préfèrent la clause d'indexation le plus souvent basée sur le prix du blé fermage en raison du caractère rural du bail de chasse, permettant d'établir une relation directe entre l'indexation et l'objet de la convention qu'exige l'article 14 de l'ordonnance du 4 février 1959.

Il est également possible d'utiliser le prix du gibier tel qu'il ressort de la mercuriale des Halles de Rungis (Ministère de l'Agriculture - Service des Nouvelles du Marché - 202, rue de la tour Centra 124 - 94566 Rungis Cedex) ou d'établir un "panier de denrées" ayant un lien avec l'objet de la location (céréales + culture à gibier + prix du gibier).

C'est ainsi que le Cahier des charges de la location par l'Etat du droit de chasse du gibier d'eau sur le domaine public fluvial en 1986, de même que celui de la location par l'Etat du droit de chasse sur le domaine public maritime en 1987 ont prévu une révision du loyer en fonction du cours du blé fermage. Le Cahier des charges de l'Office national des forêts pour l'adjudication du droit de chasse en forêt domaniale en 1978 a prévu la révision du loyer en fonction également du cours du blé fermage, mais également de la variation du salaire des gardes particuliers et de l'indice "matériels agricoles" de l'I.N.S.E.E.

Le prix du blé fermage est pris par arrêté ministériel, publié chaque année au Journal Officiel.

V - MODELE DE BAIL DE CHASSE (à adapter)

Entre les soussignés

M. x... (nom, prénoms, profession et domicile), d'une part et

M. z... (nom, prénoms, profession et domicile), d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

M. x... loue à M. z... le droit exclusif de chasse et de passage sur les territoires suivants :

Les terrains situés dans la commune de ..., lieu dit..., et d'une contenance de ... hectares environ, figurent au cadastre de ladite commune, section..., n°...

La présente location est faite pour une période de trois années (ou pour toute autre durée) consécutives commençant à partir du 1^{er} juin 20... pour finir le 31 mai 20....

A l'expiration de cette première période de trois années (ou pour toute autre durée) et faute par les parties de s'être prévenues au plus tard six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, c'est-à-dire le 1^{er} décembre 20..., le présent bail se continuera par tacite reconduction pour une nouvelle période de trois ans et ainsi de suite.

En cas de décès du bailleur, la présente location ne pourra être résiliée.

En cas de décès du preneur, la location pourra être résiliée. En cas de vente totale ou partielle, la présente location ne sera pas résiliée.

Le présent bail est consenti moyennant un **loyer annuel de ...** payable au domicile du bailleur en une seule fois et d'avance 1^{er} juin de chaque année et pour la première fois le ...

OPTION REVISION

Le montant du loyer pourra, à la demande de l'une des parties, être révisé avant le 1^{er} décembre précédant l'expiration de chaque période triennale.

L'autre partie pourra, si elle désire, résilier le bail à partir de la fin de la période triennale en cours à condition de prévenir le contractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de dix jours à compter de la date à laquelle le nouveau loyer lui aura été communiqué.

OPTION INDEXATION

A l'échéance du 1^{er} avril de chaque année, le loyer est révisé pour l'année à venir en fonction du cours du blé fermage (à adapter).

Une autre base d'indexation peut être retenue dès lors qu'elle a un rapport direct avec l'objet du contrat ou l'activité d'une des parties (voir prix du bail).

Le présent bail est consenti aux conditions suivantes:

Le preneur aura le droit de s'adjoindre telles personnes que bon lui semblera sans limitation du nombre de fusils (ou avec une limitation de ... fusils).

Il répondra personnellement des dégâts de gibier au cas où il en serait réclamé par les propriétaires ou fermiers riverains et souscrira une assurance convenable.

Il ne pourra détruire les oeufs et couvées.

Il sera tenu de faire garder la chasse, de procéder ou de faire procéder à la destruction des animaux nuisibles, et d'assurer la garde et la conservation des oiseaux utiles à l'agriculture.

Il sera tenu de constituer une réserve de chasse d'une contenance minimale de ... *(le chiffre à fixer varie suivant l'importance de la chasse louée)*, où il sera formellement interdit de chasser.

A défaut de paiement du loyer à son échéance, le présent bail sera résolu de plein droit, un mois après mise en demeure de payer adressée au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il aura le droit :

- d'utiliser pour cultures à gibier les terres suivantes ;
- d'aménager des points d'eau et des sentiers de piégeage;
- d'interdire l'entrée des terrains pendant la période de reproduction du gibier;
- de clore les bois de treillages qui resteront sa propriété à l'expiration du bail;
- de tracer dans les bois tous sentiers d'assommoirs, d'agrainage et layons qu'il jugera utiles.

Il devra jouir en bon père de famille et faire son affaire personnelle de toutes réclamations pouvant être adressées au bailleur par les riverains au sujet des dégâts causés aux récoltes par le gibier. En conséquence, il devra suivre tous procès pour son compte, et, dans le cas où le bailleur serait assigné, suivre le procès sous le nom de celui-ci. Le bailleur, de son côté, s'engage à remettre aussitôt que possible, et, en tous cas, en temps utile, toutes les pièces (lettres, actes judiciaires ou extrajudiciaires) qu'il pourrait recevoir à cet égard, et s'interdit de transiger sur lesdites demandes sans le consentement exprès et par écrit du preneur. Toute transaction, toute reconnaissance de responsabilité libérerait le preneur de son obligation.

Il ne pourra céder son droit au présent bail ou faire apport de son droit à une association de chasse ou sous-louer en tout ou partie sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

De son côté le bailleur

- ne garantit pas le rendement de la chasse,
- se réserve le droit de chasse en tout temps sur la propriété faisant l'objet des présentes *(ajouter s'il y a lieu qu'il peut se faire accompagner d'un ou plusieurs invités)* ;
- se réserve de présenter la demande annuelle du plan de chasse,
- fixe les périodes et jours de chasse, les espèces pouvant être chassées, les quantités.

Il entretiendra la propriété en bon état et l'exploitera normalement.

Il s'interdira de défricher aucun bois actuellement existant sur la propriété, de faire nettoyer les bois (c'est-à-dire enlever les ronces, bruyères, épines et faux bois formant fourré) de donner des permissions de ramasser le bois mort.

Il ne pourra réclamer au preneur d'indemnité pour les dommages causés à son fonds par les lapins que dans le cas de dommages graves menaçant l'existence même dudit fonds.

Les droits d'enregistrement des présentes ainsi que toutes taxes existantes ou à venir sur les chasses louées ou gardées sont à la charge du preneur.

Si le bail est notarié, les frais et honoraires du présent acte sont également à sa charge.

OPTION BAIL DE PLUS DE DOUZE ANS

ACTE NOTARIE

La présente location sera publiée au Bureau des hypothèques de ... par les soins du notaire soussigné et aux frais du preneur, de la manière et dans les délais prévus par la loi.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à ...

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

OPTION ACTE NOTARIE

Fait et passé à l'étude du notaire soussigné

l'an., le.,

Après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

OPTION ACTE SOUS-SEING PRIVE

Fait en trois originaux dont un pour l'Enregistrement.

A ... le ...

Lu et approuvé

Lu et approuvé

(en toutes lettres manuscrites)

(en toutes lettres manuscrites)

Signature de x.....

Signature de z...

Réalisé à partir de la plaquette « Le Bail de Chasse » publiée par l'ONC – 4^{ème} trimestre 1990
Remise à jour en juin 2003