

Le bail de chasse

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

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 (en fichier séparé au format rtf à télécharger sur www.crfp.fr/ifc)

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

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.