

# Contrat-type de concession du droit de chasse

## AVERTISSEMENT

Un « contrat de chasse » est un écrit entre le propriétaire et le chasseur qui permet de contractualiser la cession du droit de chasse.

Le document proposé ici a donc pour objectif de relever une série de points indispensables ainsi qu'un éventail de clauses optionnelles susceptibles de se trouver dans votre contrat de location de chasse. A vous, propriétaire, de puiser dans cette « boîte à outils » les options correspondant à vos attentes pour votre négociation avec votre locataire. **ATTENTION ! N'oubliez pas qu'une augmentation des contraintes a des répercussions sur le prix de location. Et qu'un excès d'exigences peut amener le candidat locataire à se désintéresser.**

Chaque territoire ayant sa propre spécificité, les objectifs des parties n'étant pas toujours unanimes, Il est important que chacun détermine les objectifs cynégétiques, agricoles et sylvicoles auxquels il aspire.

Un contrat écrit et précis est indispensable pour valider l'accord entre les parties. Faire appel à votre conseil juridique est à recommander. Cependant, nous souhaitons proposer aux propriétaires qui le désirent un balisage préliminaire. Nous avons donc rédigé un contrat-type qui peut soit inspirer la rédaction soit servir de « boîte à outil » ou memento pour ceux qui seraient amenés à négocier une proposition qui leur est faite, voire à compléter un document existant lors de sa prochaine échéance. Il reprend :

- **en rouge et encadré**, les éléments essentiels qui doivent figurer dans un tel document.
- **en vert**, les clauses pertinentes dans le cadre d'une certification PEFC. Le bailleur s'engageant à gérer durablement sa forêt, il est important dans ce cas que certaines clauses figurent dans ce contrat de location de chasse afin d'offrir les meilleures garanties en termes d'équilibre forêt-gibier.
- **en bleu**, différentes clauses qui, en fonction du territoire, du biotope, des aménagements, ... permettraient de compléter votre document de base.

L'outil que nous mettons à votre disposition comporte également la présente notice explicative. Elle reprend point par point les éléments présents dans le contrat type et y apporte des précisions, des explications ou des mises en garde.

## CONTRAT-TYPE DE CONCESSION DU DROIT DE CHASSE

---

### **Le soussigné**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

invariablement dénommé le « *bailleur* » ;

déclare concéder à :

### **Option locataire personne physique**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

### **Option locataire personne morale**

Nom de la société : .....

Numéro d'entreprise : .....

Représentée par

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

invariablement dénommé « *locataire* »

lequel accepte, le droit exclusif de chasse sur les biens sis sur la (les) commune(s) de : .....

.....

d'une contenance approximative de ..... hectares (dont..... Ha de bois et ..... ha de plaines), paraissant cadastrés suivant la liste en annexe et/ou extrait de l'acte d'achat en annexe et/ou plan sur carte IGN en annexe et paraphé par les deux parties

Personnes de contact et personnes autorisées à pénétrer sur la propriété en dehors des jours de chasse.

Le bailleur désigne comme personne de contact

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

Pour tous les contacts ayant trait au présent contrat.

Le locataire désigne comme personne de contact

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

pour tous les contacts ayant trait au présent contrat

La/les personnes mandatées par le locataire et autorisées par lui à pénétrer dans la propriété en dehors des jours de chasse, afin de réaliser les actes nécessaires à la gestion cynégétiques (surveillance, aménagements, ...) sont les suivants :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : ..... GSM : .....

Mail : .....

Hors accord préalable explicitement accordé par le propriétaire, l'entrée dans la propriété ne sera pas autorisée, en dehors des jours de chasse, aux personnes dont le nom et les coordonnées ne figurent pas sur le présent contrat.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1.- CONTEXTE GÉNÉRAL**

- La propriété bénéficie de la certification de gestion forestière durable « PEFC ». Le locataire met tout en œuvre pour contribuer au travers de l’exercice de son droit de chasse au respect des exigences de gestion imposées dans la charte « PEFC » jointe en annexe.

**ARTICLE 2. – DURÉE DU CONTRAT**

Le bail pour la location du droit de chasse est consenti pour une durée de ..... années entières et consécutives, prenant cours au 1er juillet 2..... pour se terminer de plein droit le 30 juin 2.....

- La présente convention se poursuivra aux mêmes conditions par tacite reconduction pour des périodes successives de ... ans sauf si une des parties la dénonce par lettre recommandée déposée à la poste avant le 1er juillet de la dernière année, pour le 30 juin suivant.
- La tacite reconduction ne pourra en aucun cas être invoquée et il ne sera dès lors pas nécessaire de donner congé à l'échéance.
- Chaque partie se réserve le droit de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de ...mois.

**ARTICLE 3. – REDEVANCE ANNUELLE**

Le locataire payera au bailleur une redevance annuelle de ..... euros, en son domicile / à son compte bancaire BE\_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ - \_\_ avant le 1er juillet de chaque année.

- Si le terme de l'échéance est dépassé, les sommes dues produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de 1% par mois, à partir de la date de l'échéance.
- Le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et 2 mois après un commandement de payer resté sans effet, pour non-paiement du loyer.

**ARTICLE 4. – INDEXATION**

- Le prix du loyer est susceptible de fluctuation dans le sens de la hausse ou de la baisse en fonction de l'indice des prix à la consommation du Royaume (base 1996).

L'indice de référence est celui du mois de mars de l'année de l'entrée en vigueur du bail. L'indexation du loyer sera appliquée à partir de la deuxième année du bail et se fera tous les ans automatiquement et sans mise en demeure. Le loyer annuel est calculé comme suit :

$$\frac{\text{Indice du mois de mars de l'année concernée}}{\text{indice de référence}} \times \text{montant du loyer de la 1ere année}$$

#### **ARTICLE 5. – IMPOTS**

- Toute imposition ou taxe quelconque mise ou à mettre sur le droit loué est à charge du locataire, à l'exception du précompte mobilier, lequel est supporté par le bailleur.
- Toute imposition ou taxe quelconque mise ou à mettre sur le droit loué est à charge du locataire, en ce compris le précompte mobilier.

#### **ARTICLE 6.- RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

- Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de modifications des dispositions légales qui pourraient survenir dans le futur et interdire ou limiter dans le temps l'exercice de la chasse à certains gibiers ou la pratique de certains modes de chasses. Le locataire ne pourra se prévaloir de telles modifications pour exiger une diminution du loyer ou une résiliation du contrat.
- La responsabilité du bailleur ne peut en aucun cas être recherchée par le locataire suite aux accidents qui pourraient survenir, à des tiers ou non, en raison de l'utilisation ou de la présence d'infrastructures cynégétiques ou du fait de l'exercice de la chasse.

#### **ARTICLE 7. – SOUS-LOCATIONS ET CESSIONS**

- Le bail est consenti à titre personnel.
- Les sous-locations et cessions de baux ainsi que les échanges ne pourront avoir lieu qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- En cas de cession, le cédant demeurera solidairement tenu avec le cessionnaire de toutes les obligations du présent bail.

#### **ARTICLE 8.- RÉDUCTION DU LOYER ET RÉSILIATION DU BAIL POUR CAUSE D'ALIÉNATION**

- En cas d'aliénation ou de sortie d'indivision de tout le fonds, le bail sera résilié de plein droit.
- En cas d'aliénation ou de sortie d'indivision d'une partie seulement du fonds, une réduction proportionnelle du loyer pourra être accordée à la demande du locataire à partir de la 1ere échéance survenant après la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation. Si cette partie couvre plus du tiers de la superficie initiale du territoire ou si celui-ci est réduit à une superficie inférieure au minimum légal requis pour l'exercice du droit de chasse, le locataire ainsi que le bailleur auront chacun le droit de résilier le bail.

#### **ARTICLE 9.- AUGMENTATION DE LOYER POUR CAUSE D'ACQUISITION**

- En cas d'acquisition par le bailleur de parcelles enclavées dans le territoire de chasse, ne répondant pas aux conditions de superficie imposées par l'article 2bis de la loi sur la chasse, le locataire bénéficiera d'office du droit de chasse sur ces parcelles et une augmentation proportionnelle du loyer sera exigée à partir de la 1ere échéance survenant après la date d'acquisition des parcelles.
- En cas d'acquisition par le bailleur de parcelles jouxtant le territoire de chasse, ne répondant pas aux conditions de superficie imposées par l'article 2bis de la loi sur la chasse, et pour autant qu'au jour de cette acquisition le locataire soit la seule personne en mesure d'exercer le droit de chasse sur ces parcelles, ce dernier bénéficiera d'office du droit de chasse sur ces parcelles et une augmentation proportionnelle du loyer sera exigée à partir de la 1ere échéance survenant après la date d'acquisition des parcelles.

#### **ARTICLE 10.- RÉSILIATION DU CONTRAT**

- En cas de condamnation judiciaire du locataire pour une infraction à la loi sur la chasse, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du contrat de concession du droit de chasse.

#### **ARTICLE 11. – ENREGISTREMENT**

- Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur qui supportera seul tous les droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail, sont estimées à dix pour cent du loyer.

#### **ARTICLE 12.- APPORTS D'ANIMAUX**

- L'introduction par le locataire d'animaux classés gibier est interdite.

#### **ARTICLE 13.- CIRCULATION DU GIBIER ET CLÔTURES**

- Le locataire est autorisé, sauf prescriptions légales plus restrictives à venir, à établir ou maintenir une clôture de protection des zones agricoles, de type grillage ou électrique, de maximum 1,20 mètres de hauteur. L'entretien de celle-ci est obligatoirement à sa charge.
- Les clôtures entre le massif forestier et la plaine agricole devront être établies après consultation du bailleur et sans dommage pour les plantations.
- Le bailleur pourra installer en forêt toute clôture qu'il jugera nécessaire pour la protection des semis, recrus et plantations contre le gibier et ce, sans donner lieu à indemnité, réduction de loyer ou résiliation du bail, pour autant que l'étendue des parcelles clôturées ne dépasse pas ... % de la superficie du territoire de chasse ; si elle dépasse ... %, le loyer sera réduit proportionnellement ; si elle dépasse un quart, le locataire pourra demander la résiliation du bail sans indemnité.
- Le locataire conservera l'entière responsabilité quant au respect des réglementations relatives à l'installation et à la taille des clôtures. En cas d'infraction à la réglementation, le locataire

supportera la charge des amendes, démontages, et tout autres frais liés à la réparation des actes condamnés.

#### **ARTICLE 14. – BOISEMENTS, EXPLOITATION ET TRAVAUX D'AMELIORATION**

- Le bailleur effectuera, dans les bois et terrains dont le droit de chasse est loué, tous boisements, reboisements, travaux d'amélioration ou de mise en valeur qu'il jugera bons, sans que le locataire puisse s'y opposer ou s'en prévaloir pour se soustraire à ses obligations, ni pour réclamer une diminution quelconque du loyer, une indemnité quelconque ou la résiliation du bail.
- Les opérations et les travaux de toute nature requis par l'installation, la conduite, la protection et l'exploitation des peuplements forestiers s'effectueront sans que le locataire puisse s'y opposer ou réclamer une indemnité quelconque, une modification des clauses du cahier des charges, en particulier une réduction du loyer ou une résiliation du bail.

#### **ARTICLE 15. - DISTRIBUTION D'ALIMENTS AU GRAND GIBIER ET AMÉNAGEMENTS CYNÉGÉTIQUES**

Sans préjudice de la législation en vigueur :

- Le nourrissage dissuasif du sanglier est soumis à l'autorisation du bailleur qui peut en fixer les modalités d'application.
- Le nourrissage dissuasif du sanglier est interdit.
- Le nourrissage du grand gibier est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- Les endroits où les aliments peuvent être distribués sont déterminés de commun accord avec le propriétaire et localisés sur carte.
- La propriété étant concernée par Natura 2000, les lieux de nourrissage doivent être notifiés par le propriétaire au directeur de la Direction extérieure du DNF compétent. A cet effet, le locataire fournira une cartographie signée des lieux de nourrissage. Le locataire portera par ailleurs la responsabilité de tout préjudice, sur ce point, subi par le propriétaire (amende, suppression des aides éventuelles, frais de recours, ...) de par le non-respect par le locataire de la législation Natura 2000.
- L'installation et la localisation d'aménagements pérennes pour l'exercice de la chasse (miradors, postes de chasse, création de gagnages...) seront soumis à l'autorisation du bailleur, laquelle ne dispense pas du respect des obligations légales en la matière.
- L'élagage, le dégagement ou le broyage en vue de la création, l'amélioration ou l'entretien des lignes de tir est autorisée moyennant une concertation préalable du bailleur avant chaque saison cynégétique. Les autres travaux sont soumis à l'autorisation du bailleur.

## **ARTICLE 16- PROTECTION CONTRE LES DOMMAGES CAUSES PAR LE GIBIER A LA VEGETATION**

- A partir de la deuxième année du bail et jusqu'à l'avant-dernière année du bail incluse, le bailleur se réserve le droit de réclamer au locataire une contribution financièrement à la protection des plantations, des semis et des peuplements forestiers contre les dégâts de gibier. Le montant de sa contribution est fixé sur base du devis détaillant les travaux de protection et est plafonné annuellement au quart du montant du loyer de base.  
Le locataire peut décider de réaliser tout ou partie de ces travaux par ses propres moyens et le fait savoir au bailleur et s'engage à réaliser ces travaux conformément aux conditions prévues dans le devis et selon les règles de l'art. Sa contribution à la protection des plantations, des semis et des peuplements forestiers contre les dégâts de gibier équivaut au montant estimé dans le devis des travaux qu'il réalise par ses propres moyens. Le bailleur est seul juge des plantations, semis ou peuplements forestiers à protéger, des moyens de protection à mettre en œuvre et des conditions de réalisation des travaux de protection.

## **ARTICLE 17. – PROGRAMMATION DES CHASSES**

- Le nombre maximum de journées de chasse en battue est fixé de commun accord à .....par an.
- Le nombre maximum de journées de chasse pour les autres types de chasses (pirsch, approche-affût, ...) est fixé à .....par an.
- Avant le 1er juin de chaque année, le locataire communiquera au bailleur, pour toute l'année cynégétique, les dates des battues ainsi que les lieux et heures de rendez-vous.
- En cours d'année cynégétique, le locataire peut demander l'autorisation de mener des battues supplémentaires. Les battues supplémentaires seront organisées moyennant notification au bailleur.
- En dehors des jours de battues, le locataire ne pourra s'opposer ni à la circulation en forêt, ni à l'exécution des travaux et des exploitations en forêt. Le bailleur s'abstiendra toutefois de procéder..... jours avant les battues à l'exécution de travaux de nature à perturber de manière significative la jouissance normale du droit de chasse.

## **ARTICLE 18.- RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

- Le locataire s'engage à respecter la loi de la conservation de la Nature concernant la traversée des cours d'eau avec des véhicules motorisés.
- Tout équipement cynégétique détonant de façon manifeste dans le paysage, abandonné, en ruine ou risquant de s'écrouler, sera évacué par le locataire, ou à défaut, à ses frais.
- Il en est de même de tous les déchets (clous, plastiques, douilles, palettes, ...) résultant de l'activité du locataire, de nature à nuire à la propreté sur la propriété.



- Dans le cadre du présent contrat, l'accès des véhicules en dehors des voiries (publiques et privées) et des lignes de tirs est interdit sauf pour le ramassage du gibier.

#### ARTICLE 19. – RÉGULATION DU TIR

- Le locataire fournira chaque année les plans de tirs pour les cervidés et les objectifs de tirs pour les autres espèces de gibier pour l'année à venir sur son territoire de chasse, ainsi que la synthèse des tableaux de chasse pour l'année cynégétique écoulée.
- Pour les espèces gibiers faisant l'objet d'un Plan de tir réglementaire, le bailleur se réserve le droit de réclamer au locataire des indemnités en cas de non-respect par celui-ci des minima et maxima qui lui ont été imposés soit directement au niveau de la décision d'attribution du Plan de tir, soit indirectement au niveau de la ventilation des impositions de tir entre les différents territoires du conseil cynégétique, ventilation déterminée par le conseil. Une indemnité de 500€ par animal pourra être réclamée pour le non-respect des minima et maxima de tir imposés par les plans de tir réglementaires.
- Pour toute espèce de gibier autre que celle(s) faisant l'objet d'un Plan de tir réglementaire, le bailleur peut fixer contractuellement chaque année le nombre minimum et/ou maximum d'animaux que le locataire devra et/ou pourra tirer au cours de la saison de chasse à venir.
- Le tir des chevrettes est interdit durant la dernière année du bail. En cas d'infraction, une indemnité de 500 € par chevrette tirée pourra être réclamée.

Fait à....., en ... exemplaires

Le.....,

Signature<sup>1</sup> du **locataire** précédée des mots « Lu et

*approuvé* » manuscrits.

Fait à....., en ...exemplaires

Le .....

Signature du **bailleur** précédée des mots « Lu et

*approuvé* » manuscrits.

<sup>1</sup> Paraphez également chaque page du contrat.