

Le bail de chasse

Description

Le bail de chasse permet au propriétaire de terres (le bailleur) d'autoriser d'autres personnes à y chasser (les locataires). Par conséquent, le bail de chasse n'est ni un [bail rural](#), ni un bail de fermage.

Ce contrat est très ancien et il est largement admis qu'il n'a pas besoin d'être écrit pour être valable, sauf s'il est d'une durée supérieure à 12 ans. Autrement, l'apport de l'écrit est de clarifier les obligations du bailleur à l'égard du locataire, et réciproquement.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Créer mon contrat de location de forêt](#)

Quand doit-on recourir à un bail de chasse ?

Il est interdit de chasser sur le terrain de quelqu'un sans son consentement, en application de [l'article L. 422-1 du Code de l'Environnement](#). Par conséquent, si l'on souhaite chasser sur les terres d'une personne, il faut obtenir son accord au préalable. C'est à cet instant qu'intervient le bail de chasse.

Toutefois, un simple accord ne suffit pas à former un bail de chasse. Il faut aussi déterminer [le prix de cette location](#) comme pour n'importe quel bail. S'il n'y a pas de loyer, il n'y a pas de bail de chasse. Ce prix peut être constitué par le paiement d'une somme d'argent ou par l'exécution de prestations.

S'agissant de la durée, si elle n'est pas précisée, le bail de chasse est présumé avoir été consenti à l'année. Dans tous les cas, il n'est pas possible de conclure un bail de chasse pour une durée supérieure à 99 ans.

Que doit contenir mon bail de chasse ?

Il faut que le bail de chasse précise les obligations et les droits du bailleur et du

locataire.

Les droits et devoirs du bailleur du bail de chasse

Concernant le bailleur du bail de chasse, il ne renonce pas nécessairement à son droit de chasse sur ses terres en accordant le droit de chasser au locataire. Il est en effet possible d'inclure dans le bail de chasse une clause de réserve au profit du bailleur. Avec cette clause, le bailleur précise au locataire qu'il conserve son droit de chasser sur son terrain en même temps que le locataire. Contrairement, au [contrat de bail](#), au [bail commercial](#) ou plus précisément au [bail commercial du terrain nu](#), le locataire n'a pas nécessairement le droit à une exclusivité d'usage des terres louées.

En revanche, si le bail de chasse ne prévoit pas cette réserve du droit de chasse du bailleur, ce dernier n'a pas le droit de chasser en même temps que le locataire. La Cour de cassation a même pu considérer que le bailleur qui chassait en concurrence avec le locataire, alors qu'aucune clause du contrat ne lui réservait ce droit, pouvait être poursuivi par le locataire. En effet, il se trouverait en infraction pour pratique de la chasse sur le terrain d'autrui.

Ensuite, le bailleur du bail de chasse a également les mêmes devoirs et droits que n'importe quel type de bailleur. Il doit s'assurer que le locataire peut effectivement accéder aux terres et y chasser. Il doit également entretenir les terres et protéger le locataire de toute chose ou personne extérieure qui pourrait troubler les chasses.

En outre, le bailleur n'a pas le droit de transférer le droit de chasse pendant la location si cela se fait au détriment du locataire. S'il vend le terrain sur lequel le locataire chasse, il doit s'assurer que [les droits du locataire](#) ne seront pas troublés. L'acquéreur devra poursuivre le bail de chasse selon les modalités qui y ont été prévues lors de sa conclusion.

Il ne peut pas non plus exécuter des travaux sur le terrain si de tels travaux impactent les opportunités de chasse. Par exemple, le bailleur ne peut pas installer des grillages pendant la location car cela entraverait la liberté du gibier qui ne pourrait plus circuler normalement.

De manière plus générale, le bailleur du bail de chasse a l'interdiction de porter atteinte à la circulation du gibier et des chasseurs, et à la tranquillité et au repeuplement naturel du gibier. Par conséquent, il ne peut pas procéder à des défrichements importants ou à des coupes de bois qui enfreindraient la réglementation forestière applicable. Pendant l'exécution du bail de chasse, le bailleur doit laisser la

nature en paix.

Enfin que cette obligation du bailleur soit clairement établie et délimitée, il est fortement recommandé d'inclure dans le bail de chasse une clause détaillant les actes que le bailleur peut prendre pour transformer sa propriété pendant la durée du bail de chasse. La seule obligation qui demeurerait absolue est celle de ne pas nuire au repeuplement naturel du gibier.

Dans tous les cas, le bailleur n'est jamais empêché d'effectuer les réparations nécessaires à l'entretien de son terrain et il peut y mener une activité agricole raisonnable.

Les droits et devoirs du locataire du bail de chasse

Une des particularités du bail de chasse est que le locataire peut poursuivre les personnes qui commettent des infractions de chasse sur le territoire de chasse, y compris le bailleur lui-même.

En retour, il doit raisonnablement utiliser le bail de chasse en application de [l'article 1728 du Code Civil](#). Cela signifie qu'il ne doit pas nuire à l'intégrité du territoire de chasse, mais aussi qu'il ne doit ni causer une diminution excessive du gibier par son activité, ni une multiplication excessive du gibier. Par exemple, s'il chasse trop de sangliers, il risque d'y avoir une multiplication du nombre de mulots, oiseaux et petits reptiles. Autrement dit, le locataire du bail de chasse ne doit pas causer un déséquilibre de la faune et de la flore abritées sur le territoire de chasse.

En plus de son obligation de respecter l'écosystème du territoire de chasse, le locataire ne doit pas non plus causer des dégâts aux activités agricoles qui se déroulent sur le terrain de chasse. Il peut s'agir de l'activité du bailleur ou d'un fermier. Plus généralement, le locataire de bail de chasse ne doit pas porter atteinte aux activités humaines qui ont lieu sur le territoire de chasse.

D'autre part, le locataire de bail de chasse doit évidemment payer les loyers prévus au contrat. A nouveau, il peut s'agir d'une somme d'argent mais aussi de prestations de service. Cette obligation cesse d'exister à la fin du contrat ou lorsque le locataire ne peut pas chasser normalement sur le territoire loué. Pour qu'aucun loyer ne soit dû dans ce cas, il faut que le locataire prouve qu'il est dans l'impossibilité totale de chasser. Par exemple, si l'administration suspend ou interdit la chasse, le locataire du bail de chasse n'a plus à en payer les loyers. En revanche, si le droit de chasse du locataire est simplement troublé mais qu'il n'y a pas d'impossibilité de chasser, seule

une réduction du montant des loyers pourra être envisagée. Pour cela, il faut qu'il prévienne le bailleur du trouble qui l'empêche de chasser librement, conformément à [l'article 1726 du code civil](#).

Un point important à noter est que le locataire du bail de chasse a le droit de mettre à disposition d'une autre personne son droit de chasse. La sous-location du bail de chasse est donc possible si le contrat ne l'interdit pas. Cette situation ne doit pas être confondue avec celle du locataire d'un bail rural pour qui il est interdit de sous-louer le droit de chasse dont il disposerait dans le cadre de ce bail rural. En effet, les baux ruraux ne peuvent pas être sous-loués.