



# RÉGLEMENTATION

## RÉGLEMENTATION LES BASES JURIDIQUES SUR LE DROIT DE CHASSE ET DROIT DE CHASSER



En France, le droit de chasse est l'un des droits d'usage lié au droit de propriété. Il peut être réglementé par la loi dans l'intérêt général. Le droit de chasse se distingue du droit de chasser qui se définit comme un droit, accordé par un propriétaire ou un détenteur de droit de chasse, à une personne déterminée, de chasser sur une propriété.

Le droit de chasser ne peut être ni loué, ni transmis à un tiers, car il matérialise la relation personnelle existant entre le titulaire du droit de chasse et la personne autorisée à chasser. Le fermier est titulaire du droit de chasser sur les terres agricoles qu'il loue en vue de leur exploitation.

Le cadre juridique a été successivement remanié par les lois chasse du 26 juillet 2000, du 30 juillet 2003, par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux qui comportait plusieurs articles sur la chasse, la loi du 31 décembre 2008 pour l'amélioration et la simplification du droit de la chasse, la loi du 12 mai 2009 sur l'allègement des procédures administratives, la loi du 7 mars 2012 portant diverses dispositions d'ordre cynégétique et la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement.

Chaque propriétaire d'un terrain bénéficie, sous certaines conditions, du droit de chasse sur ses terres. Il peut également accorder le droit de chasser à un tiers.

Voici les règles de cette pratique.

**MOTS-CLÉS**

*Droit de chasse*  
propriétaire **FERMIER**  
**DESTRUCTION** *Bail*  
autorisation

### LE DROIT DE CHASSE DU PROPRIÉTAIRE

**Le droit qui appartient au propriétaire de chasser et d'autoriser autrui à chasser sur ses terres est la conséquence de son droit de propriété (c'est le propriétaire de la chose qui a le droit de jouir et d'user de cette chose à sa convenance), et il existe indépendamment de toute convention.**

**Le propriétaire peut toutefois y renoncer en le transférant à un tiers par un bail de chasse. S'il vend la propriété,** le droit de chasse est implicitement compris dans la vente, mais on admet que, par une réserve expresse, le propriétaire pourrait l'en exclure mais seulement pour une durée déterminée.

On ne peut que conseiller à l'acheteur de bien se renseigner au moment de la vente sur l'existence d'un bail de chasse en cours. En effet, dans le cas où un bail de chasse a été passé antérieurement entre le vendeur et un tiers, celui-ci demeure valable jusqu'à contestation du nouveau propriétaire. Dans ce cas, le bail devra être dénoncé par lettre

recommandée avec accusé de réception (LRAR) 6 mois au moins avant la fin de la période de chasse en cours pour la saison suivante.

Le droit de chasse du propriétaire peut être séparé de son droit de propriété par contrat, mais uniquement au profit d'une personne physique ou morale déterminée, pour un temps déterminé. De plus, il ne peut être transmis aux propriétaires successifs, quels qu'ils soient, d'un domaine voisin sans limitation de durée, il ne peut être aliéné indépendamment du droit de propriété.

**Quand la propriété appartient à plusieurs personnes** en état d'indivision, chacune d'elles possède sur l'ensemble des terres un droit de chasser égal, alors même qu'elles auraient des droits de propriété inégaux (mais l'administration du droit de chasse nécessite l'unanimité des coindivisaires). En d'autres termes, dans le cas d'une propriété en indivision, pour permettre un bail de chasse, le locataire doit disposer de l'accord de l'ensemble des coindivisaires.

### LE DROIT DE CHASSER DU FERMIER

Le preneur a le droit de chasser sur les terres qui lui sont données à bail, mais, à défaut d'une clause contraire, **le droit du preneur n'exclut pas celui du propriétaire**, qui conserve tous les droits dont il bénéficiait avant la passation d'un bail à ferme.

Ainsi, le propriétaire ne conserve pas seulement le droit de chasser personnellement, il conserve aussi celui de conférer à des tiers l'autorisation de chasser, notamment en passant un bail de chasse. Quant au preneur, **s'il jouit du droit de chasser personnellement, il ne peut ni faire participer des tiers à ce droit, ni même substituer un tiers pour en bénéficier** ; il s'agit ici d'un **droit strictement personnel**, du droit de chasser, qui est une permission légale et qui se distingue en tout cas du droit de chasse lui-même. On peut le rapprocher de la permission

de chasser donnée à un chasseur par le titulaire d'un droit de chasse mais la permission est ici légale. C'est seulement dans le cas où le bail le stipulerait expressément que le preneur pourrait accorder à des tiers le droit de chasser. Le droit de chasser du preneur existe pour tous les baux ruraux soumis au statut légal du fermage.

**Le fait pour le propriétaire de chasser ne lui confère aucune immunité s'il commet en passant des dommages aux semis et récoltes** ; il encourrait pour le moins une condamnation à des dommages-intérêts envers le preneur. De son côté, **le preneur (fermier) ne peut mettre obstacle à l'exercice de la chasse par le propriétaire**, par exemple en établissant des clôtures faisant obstacle au passage du gibier ou à la circulation des chasseurs.



# RÉGLEMENTATION

## L'AUTORISATION DE CHASSER

Les autorisations de chasser ne doivent pas être confondues avec le droit de chasse. D'ailleurs en cas de contestation d'une autorisation dite « tacite » de chasser, c'est bien à celui qui s'en prétend d'en apporter la preuve par tous moyens. En la matière, si les autorisations tacites de chasser sont des tolérances, elles peuvent être **retirées à tout moment** ad nutum. En outre, en matière civile, une personne ne peut délivrer une autorisation sur l'usage de son fonds que lorsqu'elle a bien sûr connaissance de cette requête. Ainsi, par exemple, **un chasseur ne peut se prévaloir d'une autorisation dite « tacite » de chasser pour se faire délivrer par l'administration un plan de chasse**. Une situation qui est différente s'il y a eu transfert du droit de chasse à l'actuel bénéficiaire ou maintien d'une situation antérieure qui, dans tous les cas, aurait dû faire l'objet de dispositions explicites lors de l'acquisition du territoire. Le fait de disposer d'un **écrit** en cas de contestation d'une des parties apparaît ici primordial.

**Donc Depuis la Révolution française, le droit de chasse était lié au droit de propriété du sol.** Repris par la loi du 3 mai 1844, le principe est encore énoncé sous la forme suivante :

**« Nul n'a le droit de chasser sur le terrain d'autrui sans son consentement préalable. »**

Cela permet à chaque propriétaire d'opter : il peut exercer personnellement la chasse chez lui s'il est titulaire d'un permis de chasser ou faire apport de son fonds à une libre association de chasseurs, ou, s'il est protecteur de la nature et des animaux, interdire la chasse sur ses terres.



## LE DROIT DE DESTRUCTION

Le droit de destruction doit être différencié du droit de chasse. Un droit de destruction ne peut être cédé. Il ne peut être délégué que **par écrit**. En résumé, toute personne qui réalise une destruction doit avoir une autorisation écrite s'il n'est pas le propriétaire du terrain où se déroule la destruction.

On constate, quelques fois, certaines négligences dans la mise en place des conditions qui régissent l'action de chasse entre les différentes parties. Et pourtant c'est une nécessité de prévoir un minimum de forme.

## LE BAIL DE CHASSE

Le bail de chasse est soumis à des règles de droits communs. Les différents code civil, code rural, code de l'environnement y font références, et il nous appartient de nous y référer.

C'est un contrat passé entre un propriétaire de terrains et une personne physique ou morale, dont l'objet est la **location, pour une période donnée, du droit de chasse sur la propriété désignée par le contrat**. Ce droit peut concerner tous les modes de chasse ou être limité à l'un d'entre eux, la vénerie par exemple.

Seul le propriétaire peut conférer à un locataire pour une durée déterminée le droit de chasse. Ainsi, le droit de chasse peut être conféré par un bail au preneur, droit complet dont il peut lui-même faire bénéficier des tiers.

**Afin d'éviter toute contestation quant aux droits de chacun sur un territoire de chasse** notamment dans les situations de bail « verbal » (deux personnes se sont accordées sur un transfert de droit de chasse, à ne pas confondre avec une autorisation dite « tacite » de chasser qui ne transfère aucun droit réel), **il est utile de faire enregistrer le contrat, ce qui le rend opposable aux tiers**, en particulier dans le cadre des demandes de plan de chasse.

*Vous trouverez un modèle de bail de chasse, en annexe, nous vous apporterons ici les grandes lignes importantes, qui méritent un développement tout particulier. Notamment concernant le bailleur, pour lequel nous détaillerons son intervention dans le bail, notamment au niveau des signataires. Mais également la désignation des immeubles, le coût du bail, le droit de destruction, la convention particulière, ....*

En premier lieu, il est important d'établir la vérification du droit de propriété de bailleur. Son contrôle doit être fait, soit au vu d'un relevé de propriété auprès des services du cadastre, ou de la mairie de la commune concernée. Le titre de propriété peut également être récupéré auprès du notaire familial ou au service de la publicité foncière (Conservation des hypothèques de la circonscription où sont situés les biens).

La complexité de la vérification se trouve également dans le fait de bien différencier les biens propres, les biens communs, et éventuellement les régimes matrimoniaux (séparation de biens, communauté universelle, la nue-propriété des biens, l'usufruit, la réversion d'usufruit). En ce qui concerne les biens indivis, la signature de tous les coindivisaires s'impose (sauf délégation à un héritier : à joindre au bail).





# RÉGLEMENTATION

## FOIRE AUX QUESTIONS

QUESTIONS	REPONSES	PAGES
1. Quel code régit les règles de rédaction d'un bail de chasse ?		4
2. Quelles sont les caractéristiques du bail de chasse ?		4
3. Quelles sont les obligations du preneur ?		5
4. Quelles sont les obligations du bailleur ?		5
5. Sur un bail de chasse, les ratures peuvent-elles avoir une incidence sur la validité du document ?	OUI MAIS CELA DÉPEND	5
6. La date de signature du bail et la date de prise d'effet doivent-elles correspondre ?	NON PAS NÉCESSAIREMENT	6
7. En cas de contestation par un propriétaire bailleur sur la véracité de la signature (usage de faux), quel est le recours possible pour ce dernier ?		6
8. L'enregistrement ou dépôt au rang des minutes chez un notaire doit-il intervenir selon des règles précises ?	NON	6
9. Un bail de chasse peut-il être signé par un seul détenteur de droits de chasse en cas de terrain en copropriété ou en indivision ?	NON	7
10. Les preneurs d'un bail à ferme perdent-ils leur droit de chasser en cas de passation d'un bail de chasse sur le même terrain ?	NON	7
11. L'usufruitier a-t-il besoin de l'accord du nu-propriétaire pour passer un bail de chasse ?	OUI	8
12. Faut-il l'accord du nu-propriétaire pour sous louer un bail de chasse ?	NON	8
13. Un propriétaire a-t-il le droit de louer le droit de chasse du grand gibier à une personne et celui du petit gibier à une autre personne ?	OUI, LE DROIT DE CHASSE PEUT ÊTRE DISSOCIÉ	8
14. En cas de vente d'un terrain soumis à bail de chasse, celui-ci est-il opposable à l'acquéreur ?	OUI EN PRINCIPE	9
15. Les notaires ont-ils l'obligation de mentionner le bail de chasse dans l'acte de vente ? Le vendeur a-t-il l'obligation de mentionner son existence ?	OUI	9
16. Un terrain supportant un bail de chasse est réintégré dans une ACCA, le bail de chasse est-il maintenu ?	OUI	10
17. La société de chasse « A » située sur la commune A fusionne avec la société de chasse « B » située sur la commune B. Dans le cadre de cette fusion, la SCC A absorbe la SCC B. Les baux initialement loués par les sociétés de chasse doivent-ils être refaits au nom de la nouvelle association fusionnée ?	NON PAS OBLIGATOIREMENT	10
18. Quand le bail trouve-t-il son terme ?		11
19. Le bail de chasse peut-il être tacitement reconduit ?	OUI	11
20. Le bail de chasse peut-il être dénoncé ?	OUI	12
21. En cas de non-respect d'une des clauses d'un bail de chasse, celui-ci est-il considéré caduc et résiliable immédiatement ?	NON SAUF EN CAS DE CLAUSE RÉSOLUTOIRE	12
22. En cas de décès du preneur (personne physique), le bail devient-il automatiquement caduc ?	NON	13
23. Une commune peut-elle mettre à bail ses territoires de chasse ?	OUI	13
24. Un appel d'offres doit-il être passé par la commune ?	NON EN PRINCIPE	14
25. Une commune qui loue son domaine privé par adjudication est-elle liée par le cahier des clauses générales ?	OUI	14



# RÉGLEMENTATION

## 1. QUEL CODE RÉGIT LES RÈGLES DE RÉDACTION D'UN BAIL DE CHASSE ?

Le bail de chasse est le contrat par lequel le droit de chasse est transféré du propriétaire du fonds (bailleur) vers un tiers (preneur). Ce contrat ne transfère donc pas un droit réel mais un droit mobilier et personnel (droit qui porte directement sur une chose et qui procure à son titulaire l'utilité économique de cette chose).

La première question qui se pose est celle de savoir à quelles dispositions législatives et réglementaires est soumis le bail de chasse.

Les baux de chasse sont légalement exclus du régime juridique des baux à ferme par l'article L. 415-10 du code rural et de la pêche maritime, ce qui a pour conséquence d'entraîner une **application du droit commun du louage de choses et du code civil** (articles 1714 à 1751-1).

En tant que contrat, le bail de chasse est également soumis aux dispositions du code civil liées au **droit commun des contrats** (articles 1112 à 1187).

## 2. QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU BAIL DE CHASSE ?

Pour déterminer si un contrat est un bail de chasse, il faut que celui-ci remplisse plusieurs critères :

Le droit de chasse est le droit du propriétaire. Ce dernier peut le céder par bail mais, dans le cas où un propriétaire laisse librement les gens chasser chez lui, il s'agit d'une autorisation de chasser (droit de chasser). Les personnes ainsi invitées ne peuvent permettre à d'autres personnes de chasser sur ces terres sans l'accord du propriétaire. Il n'existe pas légalement de « terres libres ». Elles ont forcément un propriétaire et tout chasseur doit savoir où il chasse et avoir l'autorisation d'y chasser.

### ► L'IDENTIFICATION DES BIENS

L'identification des biens doit faire également l'objet d'une attention toute particulière, ceci afin d'éviter toute superposition de territoires. La simple identification par lieudit ne pouvant constituer une simple désignation d'immeubles (un lieudit pouvant inclure plusieurs entités appartenant à des propriétaires différents).

Une fois la commune identifiée, une désignation précise et individualisée des parcelles s'impose. (les parcelles doivent être référencées par la section et le numéro cadastral) de même que la contenance totale des biens faisant l'objet du contrat. (Voir plan, relevé cadastral et non un relevé d'exploitation MSA) à joindre éventuellement au bail.

### ► ÊTRE CONCLU À TITRE ONÉREUX



#### LE LOYER EST-IL OBLIGATOIRE, ET SI OUI SA VALEUR DOIT-ELLE ÊTRE PÉCUNIAIRE ?

##### OUI, LE LOYER EN ARGENT OU EN NATURE EST OBLIGATOIRE

Le bail de chasse doit obligatoirement être conclu à titre onéreux, le prix pouvant être fixé en argent ou en nature. Si le bail de chasse est conclu à titre gratuit, (Le bail est alors considéré comme vil), il pourrait être considéré comme une simple permission de chasser donc sans transmission des droits de chasse.

Le loyer est défini librement entre les parties mais il doit être réel et sérieux comme l'exige l'article 1709 du code civil. Cela signifie que le prix **doit exister** et qu'il **doit être relativement suffisant**, sous peine de nullité du contrat.

Le prix fixé, qui est librement négocié entre le bailleur et le preneur, doit être **réel et sérieux** (comme mentionné à l'article 1709 du code civil). Si le prix est fixé en nature, il doit exister une contrepartie qui n'est ni illusoire ni dérisoire sous peine de nullité du contrat comme le rappelle l'article 1169 du code civil.

Cela signifie qu'une contrepartie doit exister et être suffisante : la Cour de Cassation a admis qu'il y avait une contrepartie suffisante pour un contrat qui prévoyait que le preneur devait supporter toutes les charges fiscales et locales, l'impôt foncier, ainsi que les tâches matérielles consistant dans l'entretien des terrains objets du bail (Cass. 3e civ., 3 mai 2012, Commune de Milly-la-Forêt, n° 11-10.509).

### ► ÊTRE ÉCRIT OU ORAL

La forme du bail de chasse est **libre** suivant ce qui est indiqué à l'article 1714 du code civil.

**Le bail verbal et le bail écrit sont tous les deux légaux.** Il n'est pas stipulé dans le code de l'environnement que, pour chasser, une personne doit avoir un document écrit. Dans les deux cas, il est valable, mais il ne faut pas confondre bail verbal et autorisation de chasser. Une autorisation de chasser verbalement ne permet pas, par exemple, d'obtenir un plan de chasse car **seul** le détenteur d'un droit de chasse peut en faire la demande.

En résumé, si un propriétaire ne veut pas céder son droit de chasse mais qu'il vous autorise à chasser chez lui, ce n'est pas ici un bail verbal mais

une autorisation de chasser qui ne pourrait alors vous donner droit à demander un plan de chasse sur les dits terrains.

Pour les baux dont la durée est supérieure à 12 ans : ils doivent impérativement être écrits car ils sont soumis aux exigences de la publicité foncière.

La forme écrite a l'avantage de permettre d'apporter des précisions quant aux obligations et aux droits du bailleur et du preneur, mais également de faciliter la production de la preuve en cas de litige.

Quand le contrat est verbal, ce sera à la partie qui s'en prévaut d'en rapporter la preuve, qui ne peut être par témoignage (article 1715 du code civil).





## RÉGLEMENTATION

### ► ÊTRE D'UNE DURÉE INFÉRIEURE À 99 ANS

Dès lors qu'une durée est fixée dans le contrat, celle-ci ne peut dépasser 99 ans.

Quand la durée n'est pas expressément indiquée dans le contrat, elle est présumée consentie pour l'année cynégétique (l'article 1736 de code civil fait référence à « l'usage des lieux »).

### 3. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PRENEUR ?

Le preneur d'un bail de chasse jouit, en lieu et place du propriétaire, de son droit de chasse moyennant un prix fixé par contrat. Deux obligations principales sont posées par l'article 1728 du code civil :

- **User de la chose louée raisonnablement**, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention : il pourrait avoir à répondre de tous dommages causés par sa négligence ou ses abus de jouissance ;
- **Payer le prix du bail au terme convenu.**

Il existe une limite à la jouissance du preneur : les **activités agricoles du fermier**. Il ne lui est pas permis par principe de passer sur les terres ensemencées ou couvertes de récoltes, sauf stipulation contraire dans

le bail de chasse, le preneur devant alors demander un droit de passage au fermier (*Cass., crim., 6 juillet 1876, D. 1877, I, p. 142*). Le bail à ferme a quant à lui été interprété comme transférant par nature le droit de passage (*Cass. crim., 22 févr. 1895 : D. 1899, V. p. 90.*).

Le preneur d'un bail de chasse doit donc rendre **compatible** son activité avec les autres activités potentiellement présentes sur les fonds.

En cas de dommage causé aux récoltes, le preneur encourt une **contravention de 5e classe** ainsi que des peines complémentaires, dont notamment l'interdiction de détenir ou de porter une arme soumise à autorisation (pour une durée de trois ans au plus) ou encore le retrait du permis de chasser, avec interdiction de solliciter la délivrance d'un nouveau permis, pendant trois ans au plus (*article R. 635-1 du code pénal*).

### 4. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR ?

Le code civil, en son article 1719, pose plusieurs obligations à la charge du bailleur :

- **Délivrer la chose louée au preneur;**
- **Entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;**
- **En faire jouir le preneur paisiblement pendant toute la durée du bail ;**
- **Assurer également la qualité des plantations.**

Du fait de la signature d'un bail de chasse, le propriétaire bailleur **perd son droit de chasse** sur son bien au profit du preneur et ne peut donc y pratiquer d'activité cynégétique, sauf à avoir inscrit dans le contrat une **clause particulière** lui réservant ce droit concomitamment au preneur.

A la suite de cela, le bailleur **ne peut plus délivrer d'autorisation de**

**chasser à des tiers** ni effectuer de travaux sur les fonds loués qui auraient comme conséquence de diminuer les possibilités de chasse, comme la pose d'un grillage (*Aix, 28 oct. 1911, S. 1912. 2. 289*), sauf disposition contraire dans le contrat (*Cass., 3e civ., 8 avr. 2014, n° 13-10.656* : en l'espèce, une clause permettait aux bailleurs de « de défricher, d'exploiter et de débarrasser les bois »).

A titre d'exemple, le bailleur qui procède à des lâchers de gibier sur les fonds loués doit indemniser le preneur des éventuels dégâts qu'il occasionne à son exploitation (*CA Riom, 10 févr. 2011, 10/01890*).

Dans le paragraphe condition particulière du bail de chasse, toutes précisions de la part du bailleur comme du preneur est possible en accord avec les deux parties. Autorisation particulière de chasse (autorisation de chasser pour un chasseur non sociétaire, jour de chasse,.....).

### 5. SUR UN BAIL DE CHASSE, LES RATURES PEUVENT-ELLES AVOIR UNE INCIDENCE SUR LA VALIDITÉ DU DOCUMENT ?

#### OUI, MAIS CELA DÉPEND

Si tous les exemplaires du contrat ont été modifiés et raturés de la même façon, les ratures n'ont pas d'incidence puisque toutes les parties sont d'accord sur les modifications. Pour plus de sécurité, même si aucun texte ne l'exige, il vaut mieux parapher les pages modifiées et ajouter une note à la fin du contrat avec le nombre de modifications faites (par exemple le nombre de mots raturés).

Si les ratures n'apparaissent que sur un seul contrat, a priori, elles

n'ont aucune valeur juridique.

Dans tous les cas, lors d'une signature sous seing privé, c'est au juge de décider de la validité de ces ratures.

Rappelons que les baux de chasse de plus de douze ans sont soumis à la publicité foncière et sont donc des actes authentiques. Dans les actes authentiques, les ratures non approuvées (c'est-à-dire non confirmées par le notaire) sont considérées comme non valides.





## RÉGLEMENTATION

### 6. LA DATE DE SIGNATURE DU BAIL ET LA DATE DE PRISE D'EFFET DOIVENT-ELLES CORRESPONDRE ?

NON



#### NON, PAS NÉCESSAIREMENT

La date de signature et la date de prise d'effet peuvent être différentes.

La date de prise d'effet peut être postérieure ou antérieure et le premier mois de loyer est requis qu'à compter de la date de prise d'effet.

La date de prise d'effet peut être antérieure à la signature notamment en cas de renouvellement ou en cas de mise à l'écrit tardive du contrat.

### 7. EN CAS DE CONTESTATION PAR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR SUR LA VÉRACITÉ DE LA SIGNATURE (USAGE DE FAUX), QUEL EST LE RECOURS POSSIBLE POUR CE DERNIER ?

Pour rappel, fabriquer et utiliser un faux document est un **délit de faux et d'usage de faux** puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende selon l'article 441-1 du code pénal. Le fait d'imiter une signature est aussi un cas de faux.

La Cour de Cassation a retenu que, le délit est caractérisé quelle que soit la valeur de l'écrit et sans qu'il soit une source de droit, dès lors qu'un préjudice peut en résulter et qu'il y a intention coupable (*Crim. 9 juin 1964: Bull. crim. N° 196*).

Il est donc impératif de caractériser l'intention coupable, qui recouvre un objectif de frauder un tiers et de lui causer un préjudice réel ou éventuel.

Les juges du fond apprécieront souverainement s'il y avait une intention frauduleuse, et notamment si le fraudeur avait conscience de l'altération de la vérité qu'il commettait (*Crim. 23 nov. 1995, no 94-84.184 P.*).

Si le bailleur pense que le preneur a fait usage de faux, le mieux est de porter plainte auprès du Procureur de la République en envoyant une lettre AR et en joignant les copies des documents falsifiés ou alors de porter plainte auprès d'un commissariat. C'est au bailleur de prouver que le preneur a fait usage de faux.

### 8. L'ENREGISTREMENT OU DÉPÔT AU RANG DES MINUTES CHEZ UN NOTAIRE DOIT-IL INTERVENIR SELON DES RÈGLES PRÉCISES ?

NON



#### NON

Le dépôt au rang des minutes est un procédé par lequel un acte sous seing privé, c'est-à-dire signé par les parties du contrat est enregistré auprès d'un notaire afin d'en éviter la destruction ou la perte du document. Il n'y a pas de condition particulière pour enregistrer l'acte.

Le dépôt des pièces est souvent réalisé avec reconnaissance d'écriture et de signature. Si l'acte déposé s'accompagne de la reconnaissance du caractère original par les parties, il acquiert les

effets d'un acte authentique et une copie authentique du document est délivrée à chacun.

Bien que conclus sous seing privé, les baux de chasse peuvent être enregistrés. Ne pas oublier qu'un bail enregistré prend date certaine par rapport à un bail non enregistré même conclut après celui-ci.

Les baux de plus de douze ans doivent être établis par acte notarié et publiés à la conservation des hypothèques du lieu où sont situés les biens.







## RÉGLEMENTATION

### 9. UN BAIL DE CHASSE PEUT-IL ÊTRE SIGNÉ PAR UN SEUL DÉTENTEUR DE DROITS DE CHASSE EN CAS DE TERRAIN EN COPROPRIÉTÉ OU EN INDIVISION ?

NON



**NON**

Comme indiqué à la question 1 de la partie de la FAQ Caractéristiques du bail, le bail de chasse transfère le droit de chasse au preneur. Sans passer de bail de chasse, le droit de chasse n'est pas transmis au preneur et seul le droit de chasser peut-être accordé via une permission/autorisation de chasser.

Certaines situations juridiques obligent néanmoins à une vérification supplémentaire : les terrains en copropriété et les terrains en indivision.

Concernant le terrain en copropriété, l'accord de tous les propriétaires doit être requis **si le bail de chasse porte sur l'ensemble des terrains**. Cependant, chaque copropriétaire peut louer son droit de chasse personnel à un preneur identifié sans recueillir l'avis de tous les copropriétaires.

Dans ce cas précis, si un copropriétaire demande l'accord de tous les copropriétaires pour louer ses droits de chasse personnels et que leur réponse est négative, il ne pourra passer outre cette réponse négative sur le fondement du fait qu'elle n'est rendue obligatoire par aucun texte législatif ou réglementaire (*Cass.*, 8 juin 2017, n° 16-16.566).

Concernant le terrain en indivision, il faut **l'accord de tous les indivisaires** suivant ce qui est fixé à l'article 815-3 du code civil :

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
- 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux **autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal**.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Avant de savoir s'il faut que l'unanimité ou les deux tiers des indivisaires signent le bail pour qu'il soit légal, il semble important de se demander sur quel type de bien va porter le contrat de bail de chasse (4°).

En effet, il est indiqué dans l'article que la majorité des indivisaires représentant les deux tiers des droits indivis est requise pour conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Dès lors, si ce contrat porte sur des terrains à **usage forestier**, il semble que la conclusion du bail de chasse tombe dans le 4° de l'article 815-3 du code civil et alors la règle de la **majorité des deux tiers** des droits indivis doit être appliquée.

Si ce contrat porte sur des terres à **usage agricole**, il semble que la conclusion du bail de chasse ne tombe pas dans l'hypothèse du 4° de l'article 815-3 du code civil et que la règle de l'**unanimité** s'impose alors.

Il apparaît donc que, suivant l'immeuble sur lequel porte le bail de chasse, le bail de chasse requerra l'accord de la majorité des indivisaires représentant les deux tiers des droits indivis ou l'unanimité des indivisaires.

### 10. LES PRENEURS D'UN BAIL À FERME PERDENT-ILS LEUR DROIT DE CHASSER EN CAS DE PASSATION D'UN BAIL DE CHASSE SUR LE MÊME TERRAIN ?

NON



**NON**

Le droit de chasse du détenteur de droits de chasse et le droit de chasser du fermier sont deux droits qui **coexistent**. Bien que le droit de chasse soit une des conséquences de la propriété, le droit de chasser du fermier ressort de l'article L. 415-7 du code rural qui fixe :

« Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué.

*S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur.* »

Ainsi, en passant un bail à ferme, le propriétaire transfère également le droit de chasser au fermier. Il est donc possible qu'un même terrain supporte un bail de chasse (transférant le droit de chasse) et un bail à ferme (transférant le droit de chasser).

Le preneur d'un bail à ferme dispose du droit de passage.

Ceci est confirmé par la jurisprudence. Il existe notamment des cas dans lesquels le preneur d'un bail à ferme peut bénéficier d'une convention de location du droit de chasse, convention qui sera alors indivisible du bail rural (*Civ. 3e*, 19 mai 1976).

Lors de la fin du bail de chasse, l'indivisibilité cesse et le bailleur peut exercer la reprise de son droit de chasse (*Civ. 3e*, 17 juill. 1968, *Bull. civ. III*, n° 351). Le fermier conserve quant à lui son droit personnel de chasser au titre du bail de ferme (*Civ. 3e*, 20 juill. 1994, n° 92-18.573).



## RÉGLEMENTATION

### 11. L'USUFRUITIER A-T-IL BESOIN DE L'ACCORD DU NU-PROPRIÉTAIRE POUR PASSER UN BAIL DE CHASSE ?



OUI

Il ressort de l'article L. 415-10 du code rural et de la pêche maritime que le régime juridique des baux de chasse diffère, par principe, de celui des baux ruraux :

*« Les dispositions du présent titre [statut du fermage et du métayage] s'appliquent aux baux ci-après énumérés : baux d'élevage concernant toute production hors sol, de marais salants, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles, de cultures maraîchères et de culture de champignons, ainsi que les baux d'élevage apicole. »*

**En sont exclus** les locations de jardin d'agrément et d'intérêt familial, **les baux de chasse** et de pêche. »

Il faut alors se référer aux dispositions du droit commun du louage de choses dans le code civil. Il ne ressort d'aucune disposition législative ou réglementaire que l'usufruitier, détenteur des droits de chasse, doive au préalable recueillir l'accord du nu-propiétaire pour passer un bail de chasse.

Ce constat semble par ailleurs renforcé par au moins deux autres éléments :

Tout d'abord, alors que les baux de chasse transfèrent (sauf clause contraire) le droit de chasse aux preneurs, les baux ruraux ne transfèrent (sauf clause contraire) que le droit de chasser au fermier (article L. 415-7 du code rural et de la pêche maritime).

Ensuite, le droit d'opposition cynégétique appartient en concurrence

aux nus-propiétaires et usufruitiers (article R. 422-22 du code de l'environnement), ce que confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat (Conseil d'Etat, 30 septembre 1983, Dames Carré et Frémont, n° 19540).

Partant, il faut s'inspirer de dispositions de l'article 595 du code civil qui traitent des droits de l'usufruitier sur les baux en général :

*« L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit. »*

Il est cependant précisé au dernier alinéa de cet article :

*« L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. »*

Un bail de chasse portant sur un fonds rural, en ce qu'il a pour objet la plupart du temps des terres agricoles, il appartiendra à l'usufruitier d'obtenir l'accord du nu-propiétaire pour passer un tel contrat.

En ce qui concerne les personnes morales ( Commune, Sociétés propriétaires à caractère agricole, et autres ) des délibérations sont nécessaires. (À joindre au bail )

Particularité pour les preneurs de baux ruraux. Les preneurs d'un bail rural emphytéotique ( Bail de 18 à 99 ans ) sont seuls habilités à signer un bail de chasse.

### 12. FAUT-IL L'ACCORD DU NU-PROPRIÉTAIRE POUR SOUS LOUER UN BAIL DE CHASSE ?



NON

Le preneur d'un bail de chasse peut faire le choix de sous-louer ou de céder son bail de chasse à un tiers en cours de contrat. Cette situation est rendue possible par la rédaction de l'article 1717 qui accorde au preneur la faculté de céder ou sous-louer son bail. Ceci a été confirmé par la Cour de cassation (Cass. 10 juin 1999, n° 97-20.044).

Si aucune clause contraire n'est précisée dans le bail alors la sous-location est autorisée.

En effet, la sous-location constitue un **contrat distinct** du bail principal et elle obéit à des règles qui lui sont propres, indépendantes des rapports juridiques unissant l'immeuble au locataire principal (Cass. 3e civ., 24 avr. 1974, n° 73-10.088 : JurisData n° 1974-098166).

Le bailleur doit donc inscrire expressément que la sous-location est interdite dans le contrat de bail ou refuser l'accord si le locataire le lui demande. Dans le cas contraire, la sous-location est **libre**.

### 13. UN PROPRIÉTAIRE A-T-IL LE DROIT DE LOUER LE DROIT DE CHASSE DU GRAND GIBIER À UNE PERSONNE ET CELUI DU PETIT GIBIER À UNE AUTRE PERSONNE ?



OUI, LE DROIT DE CHASSE PEUT ÊTRE DISSOCIÉ

Il est possible de dissocier le droit de chasse car le droit de propriété, dont le droit de chasse est un attribut, est divisible par nature. Cette division doit être mentionnée dans le contrat de bail.

Un propriétaire peut diviser le droit en louant qu'une partie de son terrain et en se réservant le droit sur l'autre partie ou en la mettant à disposition d'un autre locataire. De la même façon, il peut décider que le droit ne soit réservé qu'à un seul mode de chasse.





## RÉGLEMENTATION

### 14. EN CAS DE VENTE D'UN TERRAIN SOUMIS À BAIL DE CHASSE, CELUI-CI EST-IL OPPOSABLE À L'ACQUÉREUR ?

OUI



#### OUI, EN PRINCIPE

Tout d'abord, il nous est possible de noter que, en principe, le vendeur d'un immeuble supportant un bail de chasse est tenu d'informer l'acquéreur de la situation juridique de son bien sous peine d'engager sa responsabilité, l'acquéreur ne pouvant se voir reprocher de ne pas avoir lui-même cherché à connaître la situation exacte du droit de chasse (*Cass. 3e civ, 20 mars 1996, n° 94-12.704*).

En ce qui concerne l'opposabilité du bail de chasse à l'acquéreur, ce cas de figure est traité à l'article 1743 du code civil, qui fixe :

*« Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le métayer ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. »*

Le bail de chasse est donc opposable au nouvel acquéreur en ce qu'il ne peut expulser le preneur que si ce dernier a un bail authentique ou un bail dont la date est certaine.

Un bail authentique est un bail qui aura été dressé par un officier public compétent selon les formalités requises. Dans le cas où le preneur peut justifier d'un tel bail, il ne pourra être expulsé avant la fin de son contrat ou sans respecter les conditions de résiliation.

Le preneur peut également arguer d'un bail dont la date est certaine. Cette hypothèse est explicitée à l'article 1377 du code civil qui fixe :

*« L'acte sous signature privée n'acquiert date certaine à l'égard des tiers que du jour où il a été enregistré, du jour de la mort d'un signataire, ou du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique. »*

L'acquéreur des terrains est bien un tiers au contrat car il n'a pas signé le contrat et il n'a de ce fait pas pu en avoir connaissance en ce qu'elle est étrangère à cette passation. Cependant, le fait que

l'on puisse rapporter la preuve que l'acquéreur avait connaissance de l'existence du contrat permettrait de prouver sa mauvaise foi et le bail lui sera opposable (*Cass. 3e civ, 17 nov. 1998, JCP. 1999, II. 102271*).

Le bail signé avant la vente des parcelles peut être opposable à l'acquéreur s'il remplit une des trois conditions posées à l'article 1377, lui permettant de justifier d'une date certaine :

1. Date d'enregistrement du contrat : l'enregistrement des baux de chasse n'est pas obligatoire mais il peut être intéressant notamment pour prouver la date certaine d'un contrat, la datation apposée par l'organisme tiers fait foi. Cet enregistrement se matérialise par l'envoi du contrat au service de l'enregistrement des impôts de votre département ([http://www2.impots.gouv.fr/liste\\_pole\\_enr/index.htm](http://www2.impots.gouv.fr/liste_pole_enr/index.htm)). Il est à mentionner que cet enregistrement est payant, à hauteur de 125€ ;
2. Décès d'un des signataires : la date et l'heure mentionnées dans l'acte de décès permettent de fixer une date certaine au contrat ;
3. Constatation par un acte authentique : si le contrat est mentionné dans l'acte de vente par exemple, son existence est opposable aux tiers concerné (*CA Aix, 29 nov. 2018, n° 17/20070*).

En dehors de ces cas, le contrat ne peut être considéré comme ayant date certaine auprès de l'acquéreur et celui-ci pourra alors expulser le preneur, sans lui accorder de dommages-intérêts.

Si aucune preuve n'est apportée quant à la connaissance du contrat par les acquéreurs, le preneur pourra donc être légalement expulsé.

### 15. LES NOTAIRES ONT-ILS L'OBLIGATION DE MENTIONNER LE BAIL DE CHASSE DANS L'ACTE DE VENTE ? LE VENDEUR A-T-IL L'OBLIGATION DE MENTIONNER SON EXISTENCE ?

OUI



#### OUI

Quand il y a vente du bien en cours de bail, le vendeur est tenu d'informer le nouvel acheteur de l'existence du bail dans l'acte de vente. Si le propriétaire ne le fait pas, c'est au notaire qu'il incombe la responsabilité de se renseigner.

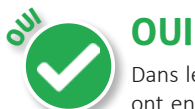
Si un bail de chasse n'est pas mentionné au moment de la vente, un juge peut être saisi. Le nouvel acquéreur devra prouver que

ce manquement est suffisamment grave et que s'il avait eu connaissance du bail, il n'aurait pas acheté le bien ou l'aurait acquis à un prix inférieur. Le juge pourrait prononcer une diminution du prix de vente voire demander l'annulation de la vente dans les cas les plus graves.



## RÉGLEMENTATION

### 16. UN TERRAIN SUPPORTANT UN BAIL DE CHASSE EST RÉINTÉGRÉ DANS UNE ACCA, LE BAIL DE CHASSE EST-IL MAINTENU ?



OUI

Dans le cas où un bail de chasse est consenti sur des parcelles qui ont ensuite été réintégrées à l'ACCA, il semble que le contrat ainsi passé **perde son objet**.

En effet, le bail de chasse a comme objet de transférer le droit de chasse du propriétaire vers un tiers. Or, dans le cas d'une ACCA, le droit de chasse des terrains présents dans le périmètre de l'association lui est automatiquement transféré.

Il est fixé à l'article 1741 du code civil :

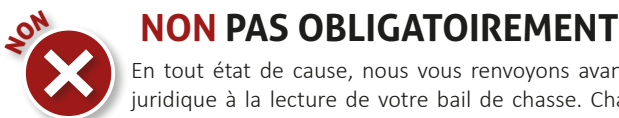
« Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements. »

En cas de perte de la chose louée, la résiliation du contrat est de plein droit, c'est-à-dire qu'il n'est pas nécessaire que cela soit prévu dans le contrat pour arguer de cette possibilité devant le juge.

Une des parties au contrat devra donc demander la résiliation du bail de chasse du fait de la perte de la chose louée, bien que les terrains aient été réintégrés au sein de l'ACCA (CA Toulouse, ch. 2, sect. 1, 30 janv. 2008, Assoc. L'Isard siguerois).

Dans la même logique, sera annulé le bail de chasse portant sur des parcelles incluses au sein d'une ACCA et dont le retrait a été jugé irrégulier (Cass. 3e civ., 12 juin 2001, RD rur. 2001, comm. 298).

### 17. LA SOCIÉTÉ DE CHASSE « A » SITUÉE SUR LA COMMUNE A FUSIONNE AVEC LA SOCIÉTÉ DE CHASSE « B » SITUÉE SUR LA COMMUNE B. DANS LE CADRE DE CETTE FUSION, LA SCC A ABSORBE LA SCC B. LES BAUX INITIALEMENT LOUÉS PAR LES SOCIÉTÉS DE CHASSE DOIVENT-ILS ÊTRE REFAITS AU NOM DE LA NOUVELLE ASSOCIATION FUSIONNÉE ?



NON PAS OBLIGATOIREMENT

En tout état de cause, nous vous renvoyons avant toute réponse juridique à la lecture de votre bail de chasse. Chaque contrat est unique et celui-ci peut inclure une clause en cas de décès du preneur et/ou de dissolution de la personne morale preneuse.

Dans le cas où aucune disposition de ce type n'est insérée, il faut comprendre que le bail de chasse est régi par les dispositions du code civil du droit commun des contrats et par celles relatives au droit commun du louage de choses.

Nous ferons ici un parallèle avec le décès du preneur, personne physique, du bail de chasse.

En cas de décès du preneur, il faut se référer à l'article 1742 du code civil qui fixe :

« Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. »

Il s'avère donc que la mort du preneur du bail de chasse n'entraîne pas nécessairement la fin du contrat signé. Le principe est alors celui de la **transmission du bail à ses héritiers** (Cour de Cassation, Civ. 3e,

26 juin 1996, n° 94-17.238).

En ce qui concerne les personnes morales, la même solution a été retenue par la Cour de Cassation : bien que l'association preneuse soit dissolue, ceci n'entraîne pas la résiliation de plein droit du bail consenti (Cour de Cassation, Civ. 1re, 4 avr. 1991, no 89-15.856).

Il nous est alors possible de faire un parallèle avec les personnes physiques : dans le cas d'espèce, la personne morale disparaît au profit d'une autre personne morale (fusion de la SCC A et de la SCC B). Une déclaration en préfecture devra être prévue pour acter de la fusion de ces associations.

On peut donc estimer que ce sont les **héritières de la première association**. Le bail continuera donc à courir entre le bailleur initial et la nouvelle entité jusqu'au terme prévu du bail de chasse.

Cependant, et afin de sécuriser juridiquement le bail, un avenant au bail de chasse peut être signé afin d'y inscrire la dénomination de la nouvelle société de chasse preneuse du contrat.





## RÉGLEMENTATION

### 18. QUAND LE BAIL TROUVE-T-IL SON TERME ?

Il faut ici distinguer deux cas de figure : le bail de chasse écrit et le bail de chasse non écrit.

En cas de bail écrit, il faut se référer à l'article 1737 du code civil qui fixe :

« Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. »

Le bail trouvera alors son terme suivant le **terme indiqué dans le contrat de bail**.

Il est possible cependant que le preneur soit resté dans les lieux postérieurement à l'expiration du bail écrit. Un nouveau bail est alors tacitement conclu et il est régit par les règles régissant les baux non écrits. Il l'est fait pour une année, sauf si le contrat indique une durée de tacite reconduction différente.

En cas de bail non écrit, il faut se référer à l'article 1736 du code civil qui fixe :

« Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. »

En matière de chasse, l'**usage des lieux** correspond notamment aux dates d'ouverture et de fermeture de la chasse dans le département considéré.

Il convient d'envoyer une lettre recommandée **au moins 6 mois avant la fin de la période de chasse en cours**, pour prendre effet à la fin de l'année cynégétique suivante. Pour une dénonciation le 31 août de l'année N, celle-ci prend effet au dernier jour de février de l'année N+1. La résiliation prendra donc effet au 1er juin de l'année N+1.

### 19. LE BAIL DE CHASSE PEUT-IL ÊTRE TACITEMENT RECONDUIT ?



En principe, lorsque l'échéance d'un bail de chasse est prévue dans la convention qui lie les cocontractants, ledit bail cesse automatiquement à la date prévue, et ce, d'autant plus qu'aucune stipulation ne prévoit sa tacite reconduction.

Attention néanmoins : en vertu de l'article 1738 du code civil, le seul fait pour le preneur de **demeurer en place** sans opposition du bailleur vaut tacite reconduction (*Cour de cassation, 9 mai 1979, n° 77-15124 ; Cour de cassation, 29 mai 1991, n° 89-20249*), la durée de celle-ci variant alors en fonction des usages locaux qui, en matière de baux de chasse, sont d'une année cynégétique (de la date d'ouverture à la date de clôture de la chasse).

La tacite reconduction peut émaner de la **volonté commune des parties**, qui s'exprime notamment par une occupation prolongée, connue du bailleur et sans équivoque (*Civ. 2e, 15 juin 1967, Bull. civ. II, n° 225*) ou elle peut reposer sur la présomption de volonté des parties, qui est appréciée par les juges du fond (*Civ. 3e, 9 mai 1979, n° 77-15.124, Bull. civ. III, n° 105*).

Dès lors qu'une tacite reconduction est actée, le terme nouveau du bail reconduit est **indéterminé** et il faut alors

s'en référer à l'article 1736 du code civil qui précise :

« Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. »

En cas de bail de chasse non écrit, il est d'usage de respecter le délai de 6 mois posé à l'alinéa 1 de l'article 1775 du code civil :

« Le bail des héritages ruraux quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article précédent, que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant ce terme. »

En matière de chasse, l'usage des lieux correspond notamment aux dates d'ouverture et de fermeture de la chasse dans le département considéré.

Il convient d'envoyer une lettre recommandée au moins 6 mois avant la fin de la période de chasse en cours, pour prendre effet à la fin de l'année cynégétique suivante. Pour une dénonciation le 31 août de l'année N, celle-ci prend effet au dernier jour de février de l'année N+1. La résiliation prendra donc effet au 1er juin de l'année N+1.



## RÉGLEMENTATION

### 20. LE BAIL DE CHASSE PEUT-IL ÊTRE DÉNONCÉ ?

OUI



OUI

Il est possible que le bail de chasse soit rompu avant le terme normalement fixé dans le contrat écrit. Il est à noter que la clause résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, **quand une partie ne satisfait pas à son engagement** (Civ. 3e, 1er oct. 2008, n° 07-15.338). Si le bail contient une clause de résiliation, il y a lieu de l'appliquer (CA Chambéry, 14 févr. 2006, Eynard c/ Cne des Allues).

Une des parties au contrat peut aller voir le juge avant le terme du contrat pour demander qu'il soit résilié. Il a notamment été jugé que l'émergence d'une société de chasse créée de fait, en dehors de l'approbation du propriétaire, est de nature à engendrer la résiliation du bail (CA Paris, 30 sept. 2004, Sillé c/ Saint Perier et a.). Pour éviter de voir le bail résilié pour ce motif, il est possible tout d'abord de ménager une clause dans le contrat prévoyant cette faculté ou le preneur peut refuser de prendre part à la société créée de fait.

Il existe également des cas dans lesquels la résiliation sera aux torts partagés, notamment quand le locataire a commis plusieurs fautes (absence de paiement de bracelets,

agrainage non effectué) de même que le bailleur (délégation pour introduction de sangliers refusée au locataire) (CA Paris, 11 déc. 2008, Assoc. Les amis du Piqu'avent Beaujeu). Les fautes du preneur n'étaient pas assez graves pour invoquer l'exception d'inexécution.

Dans certains cas, il sera mis fin prématurément au bail car celui-ci aura été requalifié par les juges.

Il a été jugé par la Cour de Cassation que le fait que le bailleur ait autorisé le preneur à organiser des journées de chasse sur le fonds n'est pas suffisant pour conclure que le bailleur a eu conscience de s'engager dans un bail commercial (Cass. 9 nov. 2004, n° 03-15.698).

De la même manière, n'est pas suffisant pour requalifier le bail en bail de fermage le fait que le preneur exerce certaines activités de nature agricoles, tolérées par le bailleur, dès lors que les activités demeurent accessoires (Cass. 3e civ, 3 oct. 2007, n° 06-17.848 ; Cass. 3e civ., 23 janvier 2020, n° 18-15.887).

### 21. EN CAS DE NON-RESPECT D'UNE DES CLAUSES D'UN BAIL DE CHASSE, CELUI-CI EST-IL CONSIDÉRÉ CADUC ET RÉSILIALE IMMÉDIATEMENT ?

NON



#### NON SAUF EN CAS DE CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Concernant la résiliation d'un bail par le bailleur, ce dernier doit avoir un motif « sérieux et légitime de rompre le bail ».

En principe, les parties **ne peuvent pas rompre le bail avant son échéance**. En cas de non-respect des obligations de la part de l'autre partie, le requérant a tout de même deux choix :

► **SOIT IL FAIT JOUER LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE** qui permet de résilier directement le contrat si une obligation visée par cette clause n'est pas respectée :  
Pour ce faire, la partie lésée doit mettre en demeure la partie qui n'exécute pas l'obligation par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre doit mentionner l'existence de cette clause dans le contrat et la volonté de la partie de mettre fin au contrat.

► **SOIT IL DEMANDE LA RÉSOLUTION PAR VOIE JUDICIAIRE.**

A ce titre, seule la clause résolutoire permet de résilier un contrat presque immédiatement.

En outre, l'article 1217 du code civil fixe que :

« La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;

- obtenir une réduction du prix ;
  - provoquer la résolution du contrat ;
  - demander réparation des conséquences de l'inexécution.
- Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »

Ainsi, si une partie n'exécute pas son obligation, l'autre partie peut ne pas exécuter la sienne à ses risques et périls. Il n'est cependant pas jugé bon de décider seul de ne plus payer les loyers, la saisie d'un juge sera nécessaire en cas de conflits.

En effet, l'article 1219 du code civil dispose que :

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. »

Par exemple, dans le cas du bail de chasse, le bailleur doit permettre au preneur d'avoir accès aux terres et de pouvoir y chasser et à l'inverse, le preneur a l'obligation de payer.

Si le bailleur n'exécute plus son obligation et que le preneur ne peut plus chasser, l'obligation de payer de ce dernier prend fin, il n'est donc plus tenu de régler le loyer.

En revanche, si le droit de chasse du preneur est simplement troublé et qu'il peut continuer à chasser, seule une diminution du prix peut être envisagée.





## RÉGLEMENTATION

### 22. EN CAS DE DÉCÈS DU PRENEUR (PERSONNE PHYSIQUE), LE BAIL DEVIENT-IL AUTOMATIQUEMENT CADUC ?

NON

L'article 1742 du code civil dispose que « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. »

Si rien n'est indiqué dans le contrat de bail, le principe est alors celui de la transmission du bail à ses héritiers (*Cour de Cassation, Civ. 3e, 26 juin 1996, n° 94-17.238*).

On peut aussi prévoir dans le contrat la résiliation du bail en cas de décès du preneur.

### 23. UNE COMMUNE PEUT-ELLE METTRE À BAIL SES TERRITOIRES DE CHASSE ?

OUI

Le code général des collectivités territoriales fixe un **principe de libre administration** des collectivités territoriales en son *article L. 111-1*. Une commune peut donc tout à fait mettre à bail les territoires de chasse appartenant à son domaine privé.

Elle dispose alors d'une totale liberté quant à la procédure mise en œuvre pour passer ce bail : adjudication, location de gré à gré, etc. (*Conseil d'Etat, 11 juill. 1994, M. Jany X., n° 141016 ; Conseil d'Etat, 19 déc. 1994, Société de chasse en forêt de Seille-et-Moselle, n° 128666*).

La procédure de location de gré à gré est toutefois moins formalisée que la procédure d'adjudication.

Une telle mise en location nécessite une **délibération du conseil municipal** (*article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales*), il faut être attentif à ce que les conseillers municipaux,

qui seraient par ailleurs membres du conseil d'administration de l'ACCA ou de l'association loi 1901 concernée, ne participent pas aux débats (*article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales*).

En revanche, la seule circonstance qu'un membre du conseil municipal ne soit qu'un simple sociétaire de l'ACCA (*CAA Lyon, 14 février 2002, Assoc. Le rallye Saint-Hubert, n° 97LY00398*) ou qu'il ait été invité à chasser par certains membres de cette ACCA ne saurait vicier à elle seule la procédure (*CAA Nancy, 18 oct. 2012, Assoc. communale de chasse agréée de Bertrichamps, n° 11NC01700*).

En tout état de cause, la location **ne doit pas être accordée à titre gratuit**. Si tel était le cas, la délibération du conseil municipal encourait l'annulation (*Conseil d'Etat, 14 sept. 1994, Commune d'Escoutoux, n° 114910*).







## RÉGLEMENTATION

### 24. UN APPEL D'OFFRES DOIT-IL ÊTRE PASSÉ PAR LA COMMUNE ?

#### NON EN PRINCIPE

Afin de répondre à cette question, il est important de savoir si le bien appartient au domaine public ou au domaine privé de la commune.

Dans le cas où la collectivité territoriale est propriétaire de l'immeuble, il faut s'en référer au code de la propriété des personnes publiques, et notamment son *article L. 2111-1* qui fixe :

« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »

Pour qu'un immeuble appartenant à une collectivité territoriale soit considéré comme un lieu public, et comme faisant partie de son domaine public, il faut que l'immeuble :

- Soit affecté à l'usage direct du public **OU**
- Soit affecté à un service public (et qu'il ait fait, pour ce faire, l'objet d'aménagements

Dans le cas où l'immeuble ne remplirait pas ces conditions, il tombe dans le domaine privé de la commune, selon les termes de l'*article L. 2211-1* du même code :

« Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public. »

Dès lors que le terrain visé par un bail de chasse appartient au

**domaine privé** de la commune, l'attribution du droit de chasse ne doit pas obligatoirement être mis en concurrence ni être nécessairement attribué au mieux disant (*Conseil d'Etat, 12 juin 1998, M. GREIN, n° 171795*).

En revanche, il faudra être attentif à ce que le **maire ne soit pas également membre de la société de chasse attributaire**. Le Conseil d'Etat a jugé que doit être annulée la délibération du conseil municipal autorisant la signature d'un contrat de bail de chasse avec une société de chasse dont le maire était sociétaire car elle s'est déroulée sous sa présidence (*Conseil d'Etat, 21 avr. 2000, n° 161530*).

Ainsi, si le terrain en question appartient au domaine privé de la commune, il n'est pas nécessaire de passer une procédure d'appel d'offres. Comme l'indique le Conseil d'Etat, il appartient à chaque commune de « prendre en compte d'autres critères d'appréciation, touchant à l'intérêt général tels que le nombre de personnes ayant présenté chaque offre ».

La Cour administrative d'appel de Lyon a notamment reconnu que ne commettait pas une erreur manifeste d'appréciation le conseil municipal qui attribuait le bail au moins offrant afin de favoriser la pratique de la chasse par les habitants de la commune (*CAA Lyon, 11 mai 2006, Sté de chasse La Saint-Hubert, n°01LY01122*).

Dès lors que la commune fait le choix de passer par une procédure d'appel d'offres, il ne lui est pas possible de réserver aux personnes physiques la possibilité de présenter une candidature pour l'attribution d'un bail de chasse (*CAA Nancy, 25 oct. 2018, n° 17NC02002*).

### 25. UNE COMMUNE QUI LOUE SON DOMAINE PRIVÉ PAR ADJUDICATION EST-ELLE LIÉE PAR LE CAHIER DES CLAUSES GÉNÉRALES ?

#### OUI

Dans le cas du domaine privé d'une commune, l'ONF ne se voit pas confier l'exploitation du droit de chasse dans la forêt (*article R. 213-49 du code forestier*).

La commune peut donc faire le choix de donner à bail des terrains faisant partie de son domaine privé par plusieurs biais : adjudication ou location de gré à gré (cf. question 1).

**L'adjudication** est une procédure de passation des marchés publics, précédée obligatoirement d'une publicité et d'une mise en concurrence, qui aboutit à l'attribution du contrat au mieux disant.

Pour ce faire, le conseil municipal doit élaborer un **cahier des clauses générales**. Ce cahier permet de fixer les éléments déterminants du contrat afin de l'attribuer au mieux disant.

Il a été relevé une situation dans laquelle le conseil municipal avait élaboré une première version du cahier des clauses générales qui avait conduit à l'attribution du bail de chasse à un tiers, M. X. (qui disposait également d'un bail de chasse sur un terrain contigu attribué par l'ONF).

Le conseil municipal a pris une délibération quelques années plus

tard pour modifier le cahier des clauses générales, ce qui a entraîné l'attribution du bail à l'ACCA locale.

M. X. a demandé que cette délibération soit annulée, ce que le tribunal administratif a fait, car les modifications étaient entachées d'une erreur manifeste d'appréciation.

A la suite de cela, le cahier des clauses générales a été modifié : aucune action de chasse ne peut se faire de façon concomitante sur les deux lots contigus et la propriété est donnée au locataire de la forêt domaniale pour déterminer ses jours de chasse (à savoir M. X.). Dès lors, l'ACCA ne pouvait plus chasser que trois jours dans la semaine.

Cependant, le conseil municipal ne pouvait plus modifier son cahier des clauses générales, sauf à augmenter les risques contentieux qui pèseraient sur cette délibération. Il faut tout de même prendre en compte le fait que l'ACCA pourrait avoir un droit de préférence du fait de ses missions de service public.

En tout état de cause, la commune est liée par le cahier des clauses générales élaboré et **ne peut le modifier sans encourir de risques contentieux**.





# RÉGLEMENTATION

## EXEMPLE

### BAIL DE CHASSE

#### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur ou Madame : .....

demeurant à : .....

Agissant en qualité de propriétaire bailleur et détenteur du droit de chasse d'une part,  
et

Le territoire de chasse dénommé : .....

représenté par (Nom, prénom, adresse) : .....

Agissant en qualité de preneur d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

#### Article 1 - OBJET / DESIGNATION :

Le propriétaire bailleur ci-dessus désigné loue au preneur son droit exclusif de chasse, **ainsi que** le droit de destruction **des espèces susceptibles d'occasionner des dégâts (ESOD)** et de passage sur ses terrains désignés dans le tableau ci-dessous :

COMMUNE	SECTION	NUMÉRO PARCELLES

Les parcelles listées ci-dessus représente une surface totale de : ..... ha. Ce bail est accompagné d'un plan de situation.

#### Article 2 - DURÉE :

La présente location est faite pour une durée de .....années consécutives commençant à partir du ..... pour finir le ..... A l'expiration de la première période .....années et faute par les parties de s'être prévenues de la résiliation au plus tard six mois avant l'expiration de ladite période, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction pour une nouvelle période de .....années.

Cette tacite reconduction s'applique sans limite de durée.



# RÉGLEMENTATION

## **Article 3 - CONDITIONS GÉNÉRALES :**

En cas de décès du bailleur, ou de vente totale ou partielle des parcelles listées, le présent bail ne sera pas résilié.

Le bailleur autorise le preneur à procéder au repeuplement en gibier, à réaliser des aménagements cynégétiques ou à créer des réserves.

Le preneur devra se comporter « **en bon père de famille** » ; c'est-à-dire en respectant le fond, les récoltes, les clôtures ... et sans entreprendre d'actes susceptibles de nuire à l'intérêt du propriétaire. Le preneur ne pourra pas sous-louer son droit de chasse.

## **Article 4 - CONDITIONS FINANCIÈRES :**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de ..... € payable en une seule fois avant le premier juillet de chaque année et pour la première fois le .....

Fait en double exemplaire, à ....., le .....

**Le bailleur** (Lu et approuvé en manuscrit),

**Le preneur** (Lu et approuvé en manuscrit)