

Contrat de chasse – notice explicative

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.

Application

Le contrat de location de droit de chasse que nous vous proposons s'inscrit dans le cadre de la loi sur la chasse. Quelques points d'attention concernant cette loi :

- Elle précise qu'il est interdit de chasser sur le bien d'autrui sans son autorisation. Le présent contrat permet de formaliser cette autorisation.
- Elle précise aussi que pour pouvoir chasser, il faut disposer d'un territoire d'un seul tenant d'une surface minimum de 25 ha au nord du sillon Sambre et Meuse et de 50 ha au sud de celui-ci. Exception cependant pour le gibier d'eau qui peut être chassé sur un territoire plus petit s'il comporte, au moment de la chasse, un plan d'eau d'une superficie minimum de 1 ha.

Conseils cynégétiques – Représentation des propriétaires

Les conseils cynégétiques sont des associations agréées par le Gouvernement, assurant, pour le petit gibier, le grand gibier et le gibier d'eau, la coordination de la gestion cynégétique sur un territoire dont l'étendue est suffisante au regard des caractéristiques biologiques du gibier concerné et dont sont membres, notamment, les personnes qui, sur ce territoire, sont titulaires du droit de chasse.

Depuis 2014, afin d'être agréés, les conseils cynégétiques doivent compter au sein de leur conseil d'administration différents représentants des acteurs ruraux concernés par la chasse dont un représentant des propriétaires forestiers.

Pour connaître qui représente les propriétaires dans votre conseil cynégétique, consultez le site de NTF : <http://ntf.be/conseils-cyanegetiques>

Fiscalité – déclaration des revenus

Les revenus de la location du droit de chasse sont considérés comme des « revenus divers », à reprendre dans votre déclaration d'impôts dans le cadre XVI – revenus divers.

Ces revenus n'étant pas considérés comme des revenus immobiliers, ils sont imposés à un taux spécifique de 30 % (précompte mobilier).

Certification PEFC

PEFC (*Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes*) est le système de certification forestière le plus répandu au monde. Les produits munis d'un logo PEFC offrent la garantie qu'ils viennent de forêts gérées de façon responsable. Concrètement, cela signifie que la gestion de ces forêts est à la fois respectueuse de l'environnement, socialement bénéfique et économiquement viable.

Le propriétaire d'une forêt certifiée PEFC s'engage entre-autre à « *assurer une gestion équilibrée entre la forêt et le grand gibier par tous les moyens mis à sa disposition* ». En l'absence de prédateurs, une régulation du gibier par la chasse s'impose ; soit par le propriétaire s'il est chasseur, soit par un locataire

de chasse. Dans ce dernier cas de figure, le contrat de chasse est l'outil qui permet au propriétaire de déterminer les objectifs sylvicoles et agricoles auxquels il aspire. Ces objectifs seront traduits à travers des clauses dans le bail de location de chasse qui lui offriront un maximum de garantie pour atteindre un bon équilibre sylvo-cynégétique et *in fine*, une gestion durable de sa forêt.

Dans ce bail, le propriétaire pourra, par exemple, et si cela s'avère nécessaire, intégrer des clauses concernant le nourrissage ou la prise en charge de protection gibier.

Location des parcelles enclavées ou partiellement enclavées – accord entre NTF et le Royal Saint Hubert Club de Belgique

Dans certains territoires de chasse, de petites ou moyennes parcelles totalement ou partiellement enclavées au sein d'un ensemble chassé ne sont pas prises en location par les chasseurs.

Certains propriétaires de ces parcelles souhaitent néanmoins être rémunérés par une location de chasse pour l'accueil de la faune sauvage que leur(s) parcelle(s) apporte(nt) et pour être défrayés en partie des dégâts que cette faune pourrait occasionner.

Termes de l'accord :

A la demande du propriétaire d'une parcelle dont le droit de chasse n'est pas cédé et qui est totalement enclavée ou jointive dans un territoire chassé, le titulaire qui exerce effectivement le droit de chasse autour u en bordure de(s) la parcelle(s) visée(s) s'engage à louer le droit de chasse sur celle(s)-ci.

En cas de parcelle(s) totalement enclavée(s) dans un territoire de chasse, le chasseur concerné s'engage à louer toute la parcelle pour autant que celle-ci ne dépasse pas 25 ha au nord du Sillon Sambre & Meuse et 50 ha au sud de ce même sillon.

Cet engagement prévaut aussi en cas de parcelle(s) partiellement enclavée(s) si celle(s)-ci a (ont) une superficie égale ou inférieure à 5 ha.

Pour une parcelle partiellement enclavée d'une superficie supérieure à 5 ha, le chasseur ne s'engage pas à louer d'office la parcelle mais à trouver tous les accords de bon voisinage afin de ne pas créer des réserves non chassées propices au grand gibier et aux éventuels dégâts occasionnés par celui-ci.

Le montant de la location des parcelles dont question plus haut est recommandé par le Conseil Cynégétique sur base du prix moyen des locations de chasse de son espace territorial ou de son secteur.

Si vous êtes propriétaire de parcelles enclavées, et en cas de désaccord avec les chasseurs, nous vous conseillons de faire appel au représentant des propriétaires privés au sein de votre Conseil Cynégétique et qui pourrait arbitrer.

La concession du droit de chasse

Les soussignés

Dans le cadre de ce contrat, le bailleur, propriétaire des terrains faisant l'objet du contrat, est le détenteur du droit de chasse. Il est libre d'y chasser lui-même (s'il possède les superficies minimales requises – voir ci-dessus) ou de céder ce droit à une tierce personne, le locataire.

Le locataire peut être :

- Une personne physique
- Une personne morale (société, association, ...). Dans ce cas, il est important que le contrat mentionne la société en question mais également la personne qui représentera cette société.

De plus cette section mentionne également les personnes qui sont autorisées à pénétrer sur la propriété, en dehors des jours de chasse, pour réaliser les actes nécessaires à la gestion cynégétique (Surveillance, travaux, aménagements, ...).

Article 1 : Contexte général

Cet article n'est à mentionner que si votre propriété est certifiée par le label PEFC.

Article 2 : Durée du contrat

Cet article permet, comme son titre l'indique, de déterminer la durée du contrat mais aussi la manière dont il peut être reconduit ou non. En règle générale, les contrats de chasse sont passés pour une durée de 9 ou 12 ans, éventuellement par périodes de trois ans reconductibles. Il n'y a cependant pas de règle établie et des durées différentes pourraient-êtré appliquées. Par ailleurs, les dates de début et de fin de bail correspondent généralement aux dates de début et de fin de l'année cynégétique, à savoir le 1^{er} juillet et le 30 juin.

Il peut également être prévu que chaque partie puisse mettre fin au contrat après des périodes déterminées (par exemple tous les 3 ans). Il faut dès lors prévoir une période de préavis suffisante pour chaque partie (généralement 6 à 12 mois).

Il faut savoir que des durées de contrat courtes sont peu compatibles avec une réelle gestion cynégétique, et donc démobilisantes pour les chasseurs.

Article 3 : Redevance annuelle

Le montant du loyer d'une location de chasse varie selon différents facteurs :

- Le type de milieu : plaine agricole (plus ou moins bocagère) ou forêt
- La superficie
- La connectivité avec un territoire de chasse existant

- La capacité d'accueil de la propriété : capacité d'accueil naturelle ou présence d'aménagements en faveur du gibier (Bocages, gagnages, ...)
- Le niveau de contraintes imposé par le contrat de location
- La présence de cervidés

Article 4 : Indexation

Vous pouvez demander d'indexer annuellement le loyer. La méthode de calcul de cette indexation est à préciser dans le contrat. Elle se base en règle générale sur l'indice des prix à la consommation. Le montant du loyer peut également être fixé pour la période sur laquelle porte le contrat et éventuellement revu lors de la reconduction.

Article 5 : Impôts

Le précompte mobilier est un impôt dû par les bénéficiaires de certains types de revenus. C'est le cas ici. Dans le cas d'une location de chasse, c'est donc le propriétaire qui est redevable de cet impôt. Néanmoins, il peut être prévu dans le contrat de location que le précompte mobilier est à charge du locataire. Dans ce cas, ce montant devra être versé au propriétaire en complément du loyer. Le propriétaire s'acquittera ensuite du précompte mobilier auprès de l'administration fiscale. Depuis 25 décembre 2016, le taux du précompte mobilier pour les revenus de location de droits de chasse, pêche et tenderie s'élève à 30%.

Article 6 : Responsabilité du bailleur

Le bailleur ne peut être tenu responsable pour les éventuelles modifications législatives concernant la chasse et dès lors, ces modifications ne peuvent entraîner de modifications du montant du loyer ou de résiliation du contrat.

Certaines infrastructures cynégétiques comme des miradors ou l'exercice de la chasse peuvent être la cause d'accidents dont le bailleur ne peut être tenu pour responsable.

Article 7 : sous-location et cessions

Cet article précise que le droit de chasse sur les superficies concernées ne peut être sous-loué ou cédé à un tiers sans le consentement écrit du propriétaire. Par ailleurs la personne qui donne en sous-location ou qui cède le droit de chasse, reste lié au respect des conditions du contrat de location de chasse.

Article 8 : Réduction du loyer et résiliation du bail pour cause d'aliénation

Cet article a pour objectif de préciser ce qu'il se passe si la propriété, ou une partie de celle-ci, change de propriétaire.

Le principe de base est que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur.

Si la propriété est grevée d'une partie seulement de sa surface, le loyer est diminué au prorata de la diminution de superficie. Une proportion maximale peut-être déterminée au-delà de laquelle le contrat est opposable. Par ailleurs, il peut également être prévu que le contrat soit résilié si la superficie restante de la propriété ne permet plus l'exercice de la chasse (en dessous de 25 ha au Nord du sillon Sambre et Meuse et 50 ha au sud de celui-ci).

Article 9 : Augmentation du loyer pour cause d'acquisition

Cet article présente la situation inverse du précédent, à savoir ce qu'il se passe lorsque des superficies sont ajoutées à la propriété.

Deux situations sont possibles, toutes les deux concernent des superficies inférieures à celles nécessaires à l'exercice de la chasse (25 ha au Nord du sillon Sambre et Meuse et 50 ha au sud de celui-ci) :

- Les nouvelles parcelles sont totalement enclavées dans la propriété existante : le locataire bénéficie automatiquement du droit de chasse et le loyer est augmenté proportionnellement à l'augmentation de superficie.
- Les nouvelles parcelles jouxtent la propriété existante : si le locataire du reste de la propriété est le seul capable d'exercer le droit de chasse sur le territoire concerné (pas d'autre locataire intéressé au vu de la superficie concernée), le locataire bénéficie du droit de chasse et le loyer est augmenté proportionnellement à l'augmentation de superficie.

Article 10 : Résiliation du contrat

Cet article précise que si le locataire est reconnu coupable d'infraction à la loi sur la chasse, le propriétaire pourra demander la résiliation judiciaire du bail.

Article 11 : Enregistrement

L'enregistrement du contrat de chasse n'est pas obligatoire. Il permet néanmoins de conférer une date certaine au contrat et de le rendre opposable à un tiers. Il peut parfois se révéler relativement onéreux au vu du montant des locations. Néanmoins si les parties font le choix d'enregistrer le contrat, l'article précise que ces frais sont à charge du locataire.

Article 12 : Apport d'animaux

Pour rappel la loi sur la chasse interdit les lâchers de grands gibiers (cerf, chevreuil, daim mouflon, sanglier) et d'autres gibiers (pigeon ramier, lapin, renard, chat haret, putois, hermine, martres, fouine).

Elle permet les lâchers de petits gibiers et gibiers d'eau mais seulement à certaines conditions :

- Uniquement à partir du lendemain du jour de fermeture de la chasse et jusqu'au trentième jour qui précède l'ouverture de la chasse pour l'espèce concernée ;
- Pour le perdreau, du lendemain du jour de la fermeture jusqu'au 15^{ème} jour précédent l'ouverture de la chasse.

L'article proposé ici interdit toute introduction de gibier sans accord écrit du propriétaire. Il peut être adapté en fonction des particularités de votre propriété (type de gibier, plans d'eau, chasse de plaine, ...) et de votre concertation avec le locataire.

Article 13 : circulation du gibier et clôtures

Cet article traite de deux types de clôtures : les clôtures de protection des plantations forestières et les clôtures de protection du milieu agricole.

Concernant les clôtures de protection des plantations forestières, l'article proposé laisse au propriétaire toute liberté dans l'installation de ce type de clôture sans modification possible du montant du loyer ou de résiliation du bail. Nous suggérons cependant qu'il soit négocié, avec le locataire, une proportion maximale de la superficie contractuelle, raisonnable dans le chef des deux parties, à partir de laquelle une diminution du loyer ou une résiliation du contrat puisse être envisagée.

Concernant le milieu agricole, rappelons que le chasseur ayant le droit de chasse sur les forêts est tenu responsable des dégâts causés par les grands gibiers issus de ces dernières et survenant sur les espaces agricoles attenants. Les chasseurs ont donc la possibilité d'utiliser différentes méthodes pour éviter que de tels dégâts surviennent. Outre le tir, ils peuvent assurer la pose de clôtures, simplement physiques ou électriques, pour empêcher l'accès du gibier à l'espace agricole.

Rappelons que des règles existent en matière de chasse dans des espaces clôturés. La chasse au grand gibier sur des territoires clôturés est interdite.

Les territoires clôturés sont définis comme : « Tout territoire ou partie de territoire de chasse délimité, de manière permanente ou temporaire, par un ou plusieurs obstacles empêchant le libre parcours de toute espèce de grand gibier »

Il existe cependant des exceptions concernant :

- Les clôtures installées pour la sécurité des personnes – le long de routes ou d'autoroutes (Maximum 5 mètres de hauteurs)
- Les clôtures installées pour la protection des cultures (maximum 1,20 m de haut)
- Les clôtures installées pour la protection du bétail (maximum 1,20 m de haut)

Il est important de préciser que le respect des conditions réglementaires concernant les clôtures installées par le chasseur relève de sa responsabilité. Il sera dès lors redevable de tout préjudice subi par le propriétaire dans ce cas que cela soit des amendes, des frais de recours, ou tout autre préjudice.

Article 14 : Boisements, exploitations et travaux d'amélioration

Cet article rappelle que le propriétaire conserve toute liberté dans la réalisation et l'organisation des travaux de gestion de sa propriété et qu'aucun de ces actes de gestion ne peut mener à une diminution du loyer ou une résiliation du contrat.

Article 15 : distribution d'aliments au grand gibier et aménagements cynégétiques

Distribution d'aliments au grand gibier

Précisons d'abord que le nourrissage du grand gibier est soumis à certaines règles légales :

Il est interdit au Nord du sillon Sambre et Meuse.

Au sud du sillon Sambre et Meuse, le nourrissage supplétif du grand gibier et dissuasif pour le sanglier sont autorisés à certaines conditions.

Tout d'abord, ils doivent faire l'objet d'un avertissement préalable par le chasseur au fonctionnaire compétent, soit par le biais du conseil cynégétique si le territoire concerné fait partie d'un conseil, soit directement au fonctionnaire compétent s'il est indépendant d'un conseil cynégétique.

En Natura 2000, les lieux de nourrissage du grand gibier doivent également être notifiés par le propriétaire au Directeur de la Direction extérieure du DNF compétent. Il sera donc nécessaire que le chasseur fournisse au propriétaire, une carte des emplacements de nourrissage signée. Si l'administration apporte des remarques ou modifications, il revient au propriétaire de les notifier par courrier au chasseur. Le chasseur devra se conformer à la législation en vigueur dans le cadre de Natura, entre autres concernant les démarches à effectuer dans certaines unités de gestion pour l'installation de gagnages entraînant un travail du sol (interdit en UG 6 et 7, soumis à autorisation en UG 8 et à notification en UG 9 et 10) et prendra en charge tout préjudice subi par le propriétaire (amendes, suppression des aides éventuelles, frais de recours...) en cas de non-respect. A cet effet, il peut être opportun de fournir au chasseur la cartographie des unités de gestion de votre propriété. Elle peut se consulter sur le portail cartographique de la Région Wallonne : <http://geoportail.wallonie.be>

Ensuite, les points de nourrissage ne peuvent s'installer n'importe où. Ils ne peuvent se trouver :

- En dehors des bois et forêt et à moins de 200 mètres d'une lisière forestière
- À moins de 200 mètre d'un terrain où la chasse est pratiquée par autrui
- À moins de 50 mètres de tout cour d'eau ou source

Précisons également que les points de nourrissage ne peuvent être imposés au propriétaire contre son gré.

Les nourrissages ne peuvent se dérouler que pendant certaines périodes de l'année :

- Le nourrissage supplétif peut se dérouler du 1^{er} novembre au 30 avril et les points de nourrissage doivent être répartis sur toute l'étendue du territoire de chasse avec un minimum de 2 point/1000 ha
- Le nourrissage dissuasif du sanglier peut se dérouler du 1^{er} avril au 30 septembre, avec la possibilité de nourrir également du 1^{er} octobre au 31 mars en cas d'imminence ou de présence de dégâts à l'agriculture dans le territoire de chasse concerné ou à proximité de celui-ci. Il ne peut par ailleurs pas avoir de nourrissage de sanglier sur des territoires boisés de moins de 50 ha

Le présent article propose certaines conditions complémentaires facultatives aux conditions légales.

Aménagements cynégétiques

Nous proposons également la possibilité via cet article de préciser dans quelles conditions le locataire du droit chasse peut installer certains aménagements permanents (mirador, postes de chasses, gagnages, ...) ou effectuer certains travaux d'amélioration des conditions de chasses (créations de lignes de tir etc.).

Précisons également que certains actes nécessitent l'obtention d'un permis d'urbanisme (par exemple l'installation d'un abri de chasse) ou que d'autres peuvent être par exemple limités ou soumis à autorisation par des législations particulières comme par exemple l'installation de gagnages en Natura 2000.

Article 16 : Protection contre les dommages causés par le gibier à la végétation

Cet article permet de traiter des dégâts occasionnés aux peuplements et à la régénération par le gibier. Cet article propose des options pour permet aux propriétaires concernés par des dégâts importants, de responsabiliser les chasseurs aux conséquences sylvicoles liées eux excès de gibier. Une concertation entre les différentes parties permettra de déterminer la manière dont les chasseurs peuvent intervenir dans la protection des plants, semis et/ou peuplements forestiers.

Article 17 : Programmation des chasses

Cet article permet de fixer quand, de quelle manière et par qui le propriétaire est averti des dates de chasse (Battues, affût, ...) sur sa propriété et de négocier le nombre jours de chasse maximum par année cynégétique. Il permet également de décider en concertation avec le chasseur de la période préalable à la battue durant laquelle on préservera au mieux la quiétude du gibier en évitant les travaux d'exploitation. De 3 jours à une semaine avant le jour de chasse, par exemple.

Article 18 : Respect de l'environnement

Cet article permet de rappeler au locataire que l'activité de chasse se déroulera dans le respect de l'environnement de la propriété, entre autres en ce qui concerne la gestion des déchets ou des aménagements cynégétiques temporaires (panneaux, ...) ou dangereux (mirador instable, ...), traversée de cours d'eau, ...

Le cas échéant, il peut également servir à informer de locataire de certaines obligations liées à d'autres aspects de la gestion (zones de parking ou d'activité interdite en Natura 2000 de par la présence de certaines unités de gestion, ...)

Pour rappel, la traversée des cours d'eau par des véhicules à moteurs est interdite par l'article 58 bis de la loi de la conservation de la nature :

Art. 58bis. *Il est interdit de faire circuler un véhicule qui n'est pas destiné à la navigation ou d'en organiser la circulation :*

1° sur les berges, les digues et dans le lit des cours d'eau ;

2° dans les passages à gué des cours d'eau, à l'exception de ceux qui sont situés sur une voie ouverte à la circulation du public.

Article 19 : Régulation du tir

Le présent article a pour but d'aider les propriétaires concernés par des fortes populations de grands gibiers, des dégâts importants ou qui s'y sont contractuellement engagés (via le PEFC), à mettre des outils œuvre pour assurer un équilibre entre la production sylvicole et les populations de gibier présentes dans les bois qui leur appartiennent.

Fixer des objectifs de tir au chasseur pourra se révéler très délicat, ce dernier étant déjà lié à des obligations déterminées au sein du conseil cynégétique en ce qui concerne les cervidés et plus simplement à la présence aléatoire du gibier lors des journées de chasse.

Nous conseillons au propriétaire de demander la communication des plans de tir (cervidés) et objectifs de tir pour l'année à venir ainsi que la synthèse des tableaux de chasse de l'année écoulée.

En cas de dégâts importants et/ou d'objectifs non atteints à répétition, ces éléments pourront être utiles pour introduire une réclamation auprès du conseil cynégétique, éventuellement avec le soutien du chasseur ou, dans les cas les plus extrêmes, d'envisager une résiliation du contrat. Dans le cadre de l'élaboration du contrat, ces clauses devront faire l'objet d'une négociation avec le locataire afin de fixer des conditions réalistes dans le chef de chaque partie.