

Le contrat

**Exemple de contrat
de location pour fins
de chasse récréative**



Novembre 1995

CONTRAT DE LOCATION POUR FINS DE CHASSE RÉCRÉATIVE

AVERTISSEMENT

Le propriétaire qui désire louer son boisé privé à des fins de chasse récréative, est invité à prendre connaissance des informations suivantes et à en discuter avec le chasseur ou le groupe de chasseurs intéressés à louer son boisé à cette fin.

Si la location vise soit une grande propriété ou une longue durée, il est recommandé de recourir aux services professionnels d'un notaire.

1. Identification du propriétaire : Les noms, occupation, adresse, numéro de téléphone du propriétaire/locateur doivent être indiqués. Il est possible d'indiquer également le numéro d'assurance sociale ou d'assurance-maladie bien que la loi ne permette pas d'exiger cette information. L'objectif en demandant cette pièce d'identité est de bien identifier les signataires du bail. Si le propriétaire est une personne morale (compagnie, etc.), il convient d'y indiquer le nom exact, l'adresse de son siège (social) de même que le nom et l'identification complète du signataire; pour une location de longue durée ou pour un prix important, le mandataire de la personne morale doit fournir une résolution de sa compagnie attestant qu'il est bien autorisé à signer pour cette dernière.
2. Identification du locataire : Le(s) chasseur(s) agissant à titre de locataire, représente(nt) une des deux parties au contrat. En conséquence, toutes les stipulations apparaissant au paragraphe précédent s'appliquent également au locataire. S'il y a plusieurs chasseurs, il est **nécessaire** d'indiquer au contrat **tous** les noms des chasseurs mais dans ce cas, l'adresse d'un seul d'entre eux peut être acceptée.
3. Objet de la location : Il faut décrire sommairement le territoire ou la partie de territoire qui est louée pour fins de chasse. Il est recommandé au propriétaire d'indiquer au locataire, sur les lieux mêmes dans le cadre d'une visite guidée, les limites de son terrain.

Pour une location de longue durée ou pour un prix important, il serait prudent que le locataire vérifie à l'hôtel de ville de la municipalité concernée de même qu'au bureau de la publicité des droits (bureau d'enregistrement) si le propriétaire qui apparaît sur les documents officiels, est bien celui qui se déclare propriétaire du terrain (de l'immeuble) concerné.

4. Durée de la location : La location du terrain peut se faire pour une période plus ou moins longue. Ainsi, le propriétaire peut vouloir louer son boisé soit pour une année complète ou plus, soit pour toute la saison de chasse, soit enfin pour une période réduite (ex : 3 semaines pour la chasse au cerf à l'arc seulement, au mois, à la semaine ou à la journée). Quelle que soit la durée de location que retiendra le propriétaire, il est prudent de bien spécifier la date du début de la période de location de même que celle de la fin. Il est souvent plus pratique et avantageux de louer pour des périodes réduites (ex : saison de chasse à l'arc seulement ou à l'arme à feu) ou tout simplement pour la saison de chasse complète, cette approche étant moins consommatrice d'énergie et de temps.
5. Type de chasse autorisée : Il est important que le propriétaire spécifie au contrat le type de chasse qu'il autorise durant la période de location. Le type de chasse autorisée doit, par ailleurs, être conforme à la réglementation en vigueur édictée par la Société de la faune et des parcs du Québec (FAPAQ). Il peut ainsi vouloir limiter l'activité de chasse exclusivement à une espèce faunique (ex : cerf de Virginie) ou au contraire autoriser la chasse pour toutes les espèces présentes dans son boisé. Cet aspect est crucial pour le propriétaire qui souhaiterait se réserver pour lui, sa famille, ses amis ou pour un autre groupe de chasseurs un type de chasse précis, telle la chasse aux petits gibiers.
6. Type d'arme autorisée : Il est fortement suggéré au propriétaire d'inscrire au contrat le type d'armes (ex : arc seulement ou arme à poudre noire) que pourra utiliser le chasseur durant la période de location. Ce choix doit évidemment respecter la réglementation en vigueur édictée par la Société de la faune et des parcs du Québec (FAPAQ). Ce dernier aspect est particulièrement pris en compte par le propriétaire lorsque l'activité de chasse se déroule à proximité des résidences, d'un village ou d'une ville. Pour des motifs principalement liés au bruit, certains propriétaires vont à titre d'exemple davantage privilégier la chasse à l'arc plutôt que la chasse à l'arme à feu.
7. Utilisation du terrain loué : Pour bien encadrer la pratique de la chasse récréative et ainsi éviter que des dommages soient causés aux biens (bétail, cultures, boisé, terrain) du propriétaire durant la durée de la location, ce dernier peut à l'avance préciser ce que le chasseur pourra et ne pourra pas faire sur le territoire loué. En identifiant ainsi les obligations auxquelles sera soumis le locataire, le propriétaire minimise le risque

d'être confronté à d'éventuels problèmes. Il peut donc à sa guise personnaliser le contrat de louage et le faire correspondre à ses propres exigences en ajoutant toute obligation jugée nécessaire et utile ou en rayant celle jugée inutile ou superflue. Pour écarter toute obligation non désirée, figurant déjà au paragraphe 7, il est nécessaire premièrement de rayer cette obligation au contrat et d'apposer deuxièmement les initiales du propriétaire et celles du locataire (un ou plusieurs chasseurs) dans la marge à côté de l'obligation rayée. Pour ajouter une obligation, il suffit de la spécifier soit aux paragraphes 13 ou 14 prévus à la fin du contrat à cet effet selon que l'obligation vise le propriétaire ou le locataire.

8. Remise en état des lieux : Le propriétaire et le locataire doivent décider si le locataire devra, à la fin du bail, enlever les constructions, ouvrages qu'il aura fait et remettre ainsi les lieux dans l'état où ils se trouvaient au début de la location. Cette clause vise à permettre au propriétaire de retrouver son terrain dans l'état où il était avant l'octroi du bail de chasse.
9. Responsabilité civile : En matière de responsabilité civile, le propriétaire demeure toujours responsable du préjudice pouvant résulter de sa faute lourde ou intentionnelle. À titre d'exemple, si le propriétaire creusait sur son terrain un trou de grande dimension et qu'il le dissimulait en le recouvrant de branches, ce dernier pourrait être tenu responsable des dommages ou blessures subies par une personne qui y ferait une chute.

Pour protéger tant le propriétaire que le locataire d'éventuels recours juridiques en matière de responsabilité civile, il est hautement recommandé aux parties de se doter mutuellement d'une assurance responsabilité civile et d'informer officiellement (courrier recommandé) leur assureur respectif de cette location afin d'être couvert de tout dommage dont l'un ou l'autre pourrait être tenu responsable durant la période de location. Souvent pour quelques dollars de plus, vous pourrez dormir la conscience en paix puisque la compagnie d'assurance avec laquelle vous faites déjà affaire (assurance de vos biens, exploitation agricole, bâtiments ou maison) vous offrira une couverture additionnelle ou majorée (1 million \$) pour couvrir ce besoin spécifique.

10. Loyer/prix de location : Le loyer est une composante essentielle au contrat de louage.

Règle générale : La fixation du prix de location d'une terre dépend de l'offre (*disponibilité de terres à louer pour chasse*) et de la demande (*nombre de chasseurs désireux de louer la terre*). Plus le nombre de terres à louer est faible et le nombre de chasseurs voulant louer cette terre est grand, alors plus le propriétaire pourra louer sa terre à un prix élevé et inversement.

Règle particulière : Il faut savoir que la fixation du prix de location relève du cas par cas. Le prix demandé au locataire est notamment fonction de plusieurs facteurs tels que : la durée de location, la superficie de la terre, l'abondance du gibier/succès de chasse, l'espèce recherchée et l'existence ou non de services complémentaires (mirador, sites de chasse appâtés).

De plus, les revenus de location seront plus importants si la location se fait successivement sur de courtes périodes (à la semaine, la saison de chasse à l'arc seulement, ou à l'arme à feu, ou à la poudre noire).

11. Annulation du contrat de location : Le défaut du locataire de respecter l'une ou l'autre des clauses, des conditions ou des obligations prévues au contrat, permet au propriétaire d'annuler le contrat et de conserver de plein droit le montant du loyer à titre de dédommagement, ayant perdu l'opportunité de louer son terrain à d'autres chasseurs pour la période spécifiée au contrat.
12. Option de renouvellement : L'option de renouvellement est avantageuse tant pour le propriétaire que pour le locataire. Satisfait de son locataire, le propriétaire a tout intérêt à renouveler cette location avec un locataire dont la confiance est déjà établie. Pour le locataire, la location du même territoire lui permet d'acquérir, au fil des ans, une excellente connaissance du boisé et des sites les plus productifs, ce qui peut contribuer à accroître ses chances de succès.
13. Autres obligations du propriétaire : À compléter si le besoin se fait sentir.
14. Autres obligations du locataire : À compléter si le besoin se fait sentir.
15. Signature des parties : Le contrat de louage doit être signé par les deux parties soit le propriétaire/locateur et le locataire/chasseur. S'il y a plusieurs chasseurs, tous devront apposer leur signature au présent contrat.

Bien que le recours à des témoins ne soit pas une formalité nécessaire, il est néanmoins recommandé aux parties d'obtenir la signature de 2 témoins et d'indiquer les nom et adresse de ces témoins. Le premier et le deuxième témoin ne doivent pas être des conjoints l'un de l'autre. Ils ne doivent pas non plus être les conjoints du locateur ou du locataire.

La signature du contrat devrait se faire en 2 exemplaires pour que les parties en présence puissent chacune avoir un original.

Il importe également de retenir

- a) **Gestion du boisé** Le propriétaire qui désire louer son boisé pour la chasse, devrait effectuer un suivi des populations fauniques qui y sont présentes afin de s'assurer qu'il n'y aura pas surexploitation de ces populations. Il peut également réaliser des travaux d'aménagement bénéfiques à la fois pour la faune et la forêt. À cet égard, de précieux conseils peuvent être obtenus en région de divers intervenants notamment des Groupements forestiers, des Offices et Syndicats de producteurs de bois, des consultants privés dans le domaine de la foresterie et de la biologie, et enfin des biologistes de la Société de la faune et des parcs du Québec (FAPAQ).

- b) **Hébergement** Une mise en garde doit être faite au propriétaire qui loue son boisé et désire offrir l'hébergement aux chasseurs sous quelque forme que ce soit (camp de chasse ou sa résidence familiale). Une telle pratique exige du propriétaire qu'il soit préalablement détenteur d'un permis de pourvoirie à cet effet. Ce permis est délivré par la Société de la faune et des parcs du Québec (FAPAQ). Le défaut de se conformer à cette exigence constitue un acte illégal.

CONTRAT DE LOCATION POUR FINS DE CHASSE RÉCRÉATIVE

INTERVENU ENTRE:

1.0 IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Nom, occupation

Adresse, n° de téléphone et n° d'assurance sociale (facultatif)

ci-après appelé « **LE PROPRIÉTAIRE** »

ET:

2.0 IDENTIFICATION DU LOCATAIRE

Nom, occupation

Adresse d'au moins un locataire, n° de téléphone et n° d'assurance sociale du ou des locataire(s) (facultatif)

ci-après appelé(s) « **LE LOCATAIRE** »

LESQUELS CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

3.0 OBJET DE LA LOCATION ET TERRAIN LOUÉ

Par les présentes, le propriétaire loue au locataire, ici présent et acceptant, « **POUR FINS DE CHASSE SEULEMENT** » ET EN EXCLUSIVITÉ, une terre située dans la municipalité de

_____, dans le rang numéro _____, étant le lot numéro _____, paroisse ou canton de _____, circonscription foncière de _____

4.0 DURÉE DE LA LOCATION

(cochez la case appropriée après l'avoir complétée)

Cette location doit obligatoirement s'exercer suivant les règlements de chasse alors en vigueur, le type de chasse et le type d'armes autorisées tel que sélectionné et mentionné ci-après.

- La présente location est consentie pour toute l'année 20_____.
- La présente location est consentie pour la période de chasse de l'année 20_____ seulement.
- La présente location est consentie du _____ au _____ inclusivement.
(date) (date)

5.0 TYPE DE CHASSE AUTORISÉE

La chasse que le locataire pourra pratiquer sur la susdite terre se limite **exclusivement** au(x) gibier(s) suivant(s) (cochez le ou les gibier(s) autorisées) par le propriétaire)

- chevreuil/cerf de Virginie
- orignal
- ours noir
- lièvre / gélinoite / téttras
- oiseaux migrateurs
- tous les autres petits gibiers permis dans la zone de chasse où se trouve la susdite terre

6.0 TYPE D'ARME AUTORISÉE

Les armes que le locataire sera tenu d'utiliser pour pratiquer la chasse sur la susdite terre se limitent **exclusivement** à la catégorie suivante : (cochez la ou les catégories autorisée(s) par le propriétaire)

- arc
- arbalète
- arme à poudre noire
- armes de chasse conventionnelles
- toutes les catégories permises dans la zone de chasse où se trouve la susdite terre

7.0 UTILISATION PERMISE DU TERRAIN LOUÉ

Dans le cadre de la location, le locataire s'engage à ce qui suit :

- 1- Utiliser le territoire loué pour fins de chasse seulement;
- 2- Protéger les clôtures et, s'il y a lieu, fermer et barrer les barrières selon l'entente intervenue à cet effet avec le propriétaire;
- 3- Prendre tous les moyens raisonnables pour pratiquer d'une façon sécuritaire la chasse sur le territoire loué;
- 4- Porter une attention particulière à l'environnement, notamment en assurant en tout temps la propreté du territoire loué;
- 5- N'abattre aucun arbre sans la permission du propriétaire;
- 6- Ne pas chasser dans un rayon de 150 mètres de toutes maisons et de tous bâtiments;
- 7- Installer à ses propres frais des affiches interdisant l'accès pour toute personne n'ayant pas été autorisée par le propriétaire;
- 8- Ne pas céder le bail ou sous-louer le territoire sans la permission écrite du propriétaire, le tout à sa seule discrétion;
- 9- Protéger le territoire loué contre la présence d'individus qui voudraient y circuler et y chasser sans droit et ce, en autant que faire se peut ;
- 10- Ne pas publier de quelque façon que ce soit le présent bail;
- 11- N'exercer aucun recours contre le propriétaire relativement aux conditions et aux résultats de la chasse;
- 12- N'allumer aucun feu extérieur, ne pas couper de bois à cette fin;
- 13- Ne pas circuler sur le territoire durant les périodes de pluie abondante afin de ne pas endommager les chemins et les ponts, et respecter, en toute occasion, les consignes du propriétaire quant au type de véhicules dont l'utilisation est autorisée.
- 14- Ne faire aucun aménagement autre que ceux permis expressément en vertu du bail. Ainsi, à titre d'exemple, ne pas planter des clous dans les arbres, n'y ériger une quelconque installation métallique pouvant éventuellement causer des dommages aux travailleurs et aux équipements lors de l'abattage ou du sciage de ces arbres.

Dans le cadre de la location, le locataire pourra avec l'autorisation du propriétaire réaliser les aménagements suivants :

- 15- a) Construire un ou des miradors avec l'assentiment du propriétaire quant à leur situation et aux matériaux à être employés
 - b)
 - c)
-

8.0 REMISE EN ÉTAT DES LIEUX (cochez la case appropriée)

À la fin du bail, le locataire devra enlever à ses frais les constructions, ouvrages qu'il a fait conformément au bail (ex. : enlèvement de miradors, caches, affiches, panneaux, clous, broches, remblaiement de trous d'embuscade, etc.) oui non

9.0 RESPONSABILITÉ CIVILE

Le locataire s'engage à prendre une assurance responsabilité civile couvrant tous les dommages pouvant survenir durant la durée de la location et à fournir au propriétaire une preuve d'assurance à cet effet.

Le locataire dégage le locateur de toute responsabilité à l'égard de toutes réclamations et tous dommages matériels pouvant survenir durant la durée du séjour de chasse, des jours servant à sa préparation ou de toute autre activité réalisée sur le territoire loué en vertu du bail.

Il est cependant convenu que le locateur demeure toujours responsable de sa négligence, de même que des fautes lourdes ou intentionnelles qui pourraient lui être attribuées.

10.0 LOYER/PRIX DE LOCATION

La présente location est consentie pour le prix de _____ \$ somme que le propriétaire reconnaît avoir reçue du locataire lors de la signature du présent bail, dont quittance pour autant; le susdit montant représente le prix de la location pour la durée du présent bail. Tous les aménagements (constructions, ouvrages, etc.) que pourrait faire le locataire, en vertu du bail, seront à ses frais.

11.0 ANNULATION DU CONTRAT DE LOCATION

Si le locataire ne respecte pas toutes les clauses, conditions ou les obligations mentionnées au présent bail, de même que toutes les lois et tous les règlements régissant notamment la pratique de la chasse récréative, l'environnement, ainsi que les règles élémentaires de sécurité, le propriétaire pourra annuler le présent bail en faisant parvenir au locataire un avis écrit à cet effet et il conservera à titre de dommages liquidés le montant du loyer déjà perçu.

12.0 OPTION DE RENOUVELLEMENT

Au terme du bail, le propriétaire et le locataire pourront convenir immédiatement de renouveler la location du territoire lors de la prochaine saison de chasse et ce, pour une période et un prix à être déterminés et acceptés par les deux parties.

À défaut d'entente entre les parties, l'option de renouvellement devient caduque. La location se terminera alors automatiquement à la fin de la période de chasse pour laquelle elle a été consentie et il n'y aura, dans ce cas, aucun renouvellement automatique ni aucune tacite reconduction.

13.0 AUTRES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Durant la location, le propriétaire s'engage à ce que lui, sa famille, employés ou représentants :

- 1- N'exercent sur le territoire loué aucune activité agricole ou forestière susceptible de nuire à l'activité de chasse du locataire.
- 2- Ne pratiquent aucune chasse sur le territoire loué durant cette période.
- 3- _____

14.0 AUTRES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Durant la location, le locataire s'engage également à ce qui suit

- 1- Respecter toutes les lois et règlements en vigueur dont ceux relatifs à la chasse, tels qu'édictés par le gouvernement du Québec ou du Canada.
- 2- _____
- 3- _____

15.0 SIGNATURE DES PARTIES

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé ce _____ jour de _____ 20 _____ .

Signature du propriétaire

Signature du locataire

Signature des autres locataires (s'il a lieu)

Signature des autres locataires (s'il a lieu)

Signature des autres locataires (s'il a lieu)

Nom et adresse du premier témoin

Signature du premier témoin

Nom et adresse du deuxième témoin

Signature du deuxième témoin