



Agence de l'eau  
*Rhin-Meuse*

**Etude des modalités  
juridiques entourant  
la réalisation,  
l'équipement et le  
suivi d'ouvrages de  
mesure.**

**Etude Réalisée pour le compte de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse**

**Auteur : FIDAL**

**18 A, Rue de Villiers**

**92 3 00 Levallois-Perret**

**© 1998-Agence de l'Eau Rhin-Meuse**

Levallois, le 10 juin 1998

**ETUDE DES MODALITES JURIDIQUES ENTOURANT LA REALISATION,  
L'EQUIPEMENT ET LE SUIVI D'OUVRAGES DE MESURES PAR L'AGENCE  
DE L'EAU RHIN MEUSE**

Pour la réalisation de ses missions, l'Agence de l'Eau est amenée à assurer la maîtrise d'ouvrage soit de piézomètres et de stations hydrométriques sur des terrains, propriétés de personnes publiques ou privées, soit de l'équipement de ces types d'ouvrages déjà existants en vue de leur suivi.

La présente étude a pour objet de définir les modalités juridiques régissant ces opérations et les moyens dont peut disposer l'Agence de l'Eau pour assurer la pérennité des ouvrages en question, ainsi que le droit d'accès à ces ouvrages et le relevé des mesures enregistrées par ces ouvrages.

## **I - STATUT DES OUVRAGES**

### **1.1 - Caractère public des ouvrages réalisés par l'Agence de l'Eau :**

L'Agence de l'Eau est un établissement public de l'Etat placé sous la tutelle du Ministre de l'Environnement.

Elle constitue un établissement public administratif parce qu'elle gère un service public administratif.

Les marchés d'études ou de travaux qu'elle est amenée à passer en tant que Maître d'ouvrage sont donc des marchés publics soumis aux règles de publicité, de mise en concurrence et d'exécution du Code des Marchés Publics

S'agissant de la nature des ouvrages ainsi réalisés par l'Agence, il est indéniable qu'ils constituent des ouvrages publics.

Il convient de rappeler à cet égard que trois éléments principaux entrent dans la définition de l'ouvrage public :

**a) - son caractère immobilier**

L'ouvrage public doit nécessairement constituer un immeuble ; en l'espèce un piézomètre pénétrant dans le sol à une profondeur importante ou une station hydrométrique revêtent incontestablement un caractère immobilier du fait de leur ancrage dans le sol.

**b) - l'aménagement particulier dont il a fait l'objet**

En effet, la notion d'ouvrage public implique un certain travail **d'aménagement**. Le fait d'édifier une station hydrométrique ou de forer le sol afin d'insérer un **piézomètre** nécessite des travaux d'aménagement d'une certaine importance.

A titre de comparaison, ont été **considérés** comme des ouvrages publics :

des abris aménagés par le concessionnaire de droits de place, dès lors qu'il s'agissait d'installations ancrées dans le sol (Trib. Conflits 12 janvier 1987, Derouet, AJDA 1987, p. 367),

une cage de buts installée sur le terrain d'un stade municipal (Cons. d'Etat 15 février 1989 Dechaume, RFDA 1990, p. 231),

les branchements particuliers desservant les immeubles en électricité (Trib Conflits 3 juillet 1995 SCI 138 rue Victor Hugo à Clamart, Dr. Adm. 1995 n° 573).

### **c) - son affectation à une destination d'intérêt général**

Les ouvrages réalisés par l'Agence de l'Eau sont sa propriété, c'est à dire la propriété d'une personne publique ; ils sont en outre réalisés dans un but, d'intérêt **général**, à savoir la réalisation de mesures de débit et de **qualité** de l'eau ainsi que des prélèvements, dans le cadre des missions imparties à l'Agence de l'Eau.

Il apparait donc que les trois, conditions exigées par la jurisprudence pour qu'un ouvrage soit qualifié d'ouvrage public sont bien réunies quant aux ouvrages **réalisés** sous la maîtrise d'ouvrage de l'agence.

## 1.2 - Ouvrages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'un tiers

Les ouvrages concernés sont des ouvrages préexistants qui seront désormais suivis par l'Agence de l'Eau. Ces ouvrages seront mis à la disposition de l'Agence de l'Eau pour la durée d'exécution de sa mission, et l'Agence réalisera sur certains d'entre eux un complément d'équipement.

Nous abordons ici le problème spécifique lié d'une part à la superposition d'équipements réalisés par l'Agence sur des ouvrages appartenant à des tiers, et d'autre part, à la convention à conclure avec le propriétaire de l'équipement initial pour que l'Agence puisse valablement exploiter l'ensemble.

### - Equipements complémentaires

La réalisation de ces équipements complémentaires devra nécessiter l'accord des propriétaires autorisant les travaux à réaliser par l'Agence. Cette autorisation devra être expresse, sous forme d'une convention déterminant la nature des travaux, leur durée, la période d'utilisation de ces **équipements**, le **régime** de responsabilité, la remise en état à l'issue de la convention.

La maîtrise d'ouvrage des équipements complémentaires appartiendra à l'Agence et par conséquent les marchés passés pour réaliser ces équipements seront des marchés 'de travaux publics. L'Agence sera donc propriétaire de ces équipements complémentaires.

### - Suivi des ouvrages préexistants

Ce suivi **devra** également faire l'objet d'une convention avec les propriétaires des ouvrages déterminant la durée du suivi, la nature de l'utilisation de l'ouvrage, le régime de responsabilité, la remise en état à l'issue de la convention.

Il est à noter que les deux catégories d'ouvrages visés ci-dessus peuvent fort bien acquérir la qualité d'ouvrage public, même s'ils appartiennent à des personnes privées, dès lors qu'ils répondront désormais à une destination d'intérêt général et que leur entretien incombera à l'Agence pendant la durée des conventions.

En effet, la circonstance qu'un ouvrage soit la propriété d'une personne privée ne suffit pas à lui dénier la qualification d'ouvrage public.

A l'inverse, la notion de travail public est indépendante de la domanialité publique (Trib. Conflits 24 octobre 1942, Préfet des Bouches du Rhône, S. 1945, 3, p.10).

Selon une jurisprudence constante, les travaux publics peuvent être exécutés dans des propriétés privées, à la condition que ces travaux répondent **à** une destination **d'intérêt** général, ce qui est bien le cas en l'espèce.

Par conséquent, les ouvrages publics réalisés **et/ou** suivis par l'Agence pourront être situés soit sur une dépendance du domaine public, soit dans des propriétés privées.

La pérennité de ces ouvrages et les droits d'accès devront donc être assurés selon des modalités différentes selon le statut juridique du terrain concerne.

## **II - OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

Si l'ouvrage en question est situé sur une dépendance du domaine public appartenant à une collectivité territoriale, il peut être envisagé plusieurs hypothèses :

### **II.1 - Autorisation d'occupation temporaire**

Encore appelée permission de voirie, cette autorisation est un acte unilatéral pris par la collectivité propriétaire de la dépendance du domaine public au bénéfice d'un permissionnaire. L'autorisation d'occupation temporaire permettra au permissionnaire d'utiliser cette dépendance pour y effectuer des travaux impliquant une emprise au sol.

Il convient de noter que :

cette autorisation est toujours accordée à titre précaire, la collectivité pouvant la retirer pour un motif tiré de l'intérêt général,

Ce retrait se fait généralement sans indemnité pour le permissionnaire, sauf exception,

elle est accordée intuitu personae. Ainsi, en l'occurrence, elle serait accordée à l'Agence de l'Eau elle-même et non à un **éventuel** prestataire de cette dernière, .

en principe, le permissionnaire n'a pas la possibilité de transmettre cette autorisation,

enfin, le permissionnaire peut être tenu de verser une redevance à la collectivité propriétaire.

Cette procédure pourrait donc être mise en oeuvre au profit de l'Agence, mais du fait de son caractère précaire et révocable, elle n'offre pas toutes les garanties de pérennité recherchées par l'Agence.

## **II.2 - Bail emphytéotique**

En raison des faiblesses de l'autorisation d'occupation temporaire, il aurait pu être envisagé de recourir au bail emphytéotique administratif, tel qu'il découle de l'article 13 II de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation, désormais codifié aux articles L 131 I-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'article L 131 I-2 dispose que "un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet, en faveur d'une personne privée d'un bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 du Code Rural, en vue de l'accomplissement pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence". Un tel bail peut porter sur une dépendance du domaine public de la collectivité.

Mais à notre sens, ces dispositions ne sont pas applicables en l'espèce, pour deux raisons.



En premier lieu, ce bail ne peut être conclu qu'en faveur d'une personne privée. Or l'Agence de l'Eau est un établissement public.

En second lieu, ce bail doit être conclu en vue de l'accomplissement d'une mission de service public pour le compte de la collectivité territoriale propriétaire, ce qui ne sera pas le cas, puisque les missions de l'Agence dépassent le cadre d'une seule collectivité territoriale.

### **II.3 - Contrat d'occupation du domaine public**

En définitive, il conviendra de s'orienter vers la conclusion d'un contrat d'occupation du domaine public à régulariser entre la collectivité publique et l'Agence de l'Eau, pour une durée déterminée.

Il s'agira d'un contrat administratif avec, par conséquent, l'un des caractères généraux propres à ces contrats, à savoir la possibilité reconnue à l'Administration de résilier unilatéralement ce contrat à tout moment, pour un motif d'intérêt général. Malgré cela, les droits de l'occupant contractuel seront mieux garantis que ceux du titulaire d'une autorisation à caractère unilatéral. En effet, à la différence du simple permissionnaire, l'occupant contractuel aura droit à une indemnité lorsque l'Administration modifiera ou révoquera le contrat d'occupation avant l'expiration du délai convenu.

Cette technique contractuelle apparaît donc préférable et permettrait d'assurer la pérennité des installations situées sur le domaine public.

Par ailleurs, si les ouvrages réalisés par l'Agence de l'Eau sont situés sur des biens appartenant au domaine privé d'une collectivité, il pourra être fait application des mêmes préconisations que celles applicables aux biens appartenant à des particuliers (voir ci-après).

### **III - OCCUPATION DE PROPRIETES PRIVEES**

Les développements qui suivent sont applicables à l'occupation des biens dépendant soit du patrimoine de personnes privées, soit du domaine privé des collectivités territoriales

Les préconisations qui suivent ont vocation à s'appliquer à des parcelles supportant des équipements réalisés sur maîtrise d'ouvrage d'Agence ou d'un tiers. En effet, quelle qu'ait été la maîtrise d'ouvrage des équipements, les questions de pérennité de l'occupation des parcelles et de libre accès à celles-ci se posent et se résolvent de façon identique.

Cette précision étant donnée, deux problèmes doivent être résolus. D'une part, l'Agence doit avoir l'assurance de pouvoir utiliser les équipements installés, pour toute leur durée prévue de fonctionnement, sans que cette durée puisse être écourtée par l'effet d'événements ou d'agissements postérieurs à la conclusion des contrats. C'est la question de la pérennité de l'occupation (III-1).

D'autre part, l'Agence doit également s'assurer d'un droit d'accès automatique et à tout instant sur la propriété d'accueil de ces ouvrages. Il est en effet des cas où la parcelle de terrain concédée pour l'installation des équipements sera enclavée dans une propriété plus vaste. En ce cas, l'Agence devra bénéficier d'un droit d'accès sur la propriété (II 1-2).

### **III-I - La pérennité de l'occupation**

S'agissant de la durée, nous avons relevé dans les pièces qui nous ont été communiquées pour exemple, que lorsque la durée avait été prévue (cas de la commune de MANCE dans sa délibération du 13 septembre 1994), elle avait été fixée à 10 ans renouvelable pour 5 ans deux fois de suite, soit 20 ans au total.

Nous en avons déduit qu'une longue durée est de façon générale nécessaire pour l'exploitation des équipements à implanter.

Ceci étant, la stipulation d'une longue durée ne constitue pas, en soi, une garantie de pérennité de l'occupation

Si l'on excepte l'hypothèse d'un achat, une longue durée stipulée au contrat d'occupation ne fournira en effet jamais l'assurance absolue à l'Agence qu'aucun agissement, aucun fait postérieur, ne viendra provoquer la rupture anticipée du contrat. Au demeurant, nulle technique juridique ne peut fournir une telle assurance.

En revanche, un certain nombre de contrats et de stipulations sont de nature à favoriser un déroulement paisible et jusqu'à son terme de la convention. Quels sont ces contrats (III..1.1) et quelles sont ces stipulations (III.1.2) ?

#### **III - 1 .1- Les contrats**

##### **. Nécessité d'un contrat**

Nous insistons sur la nécessité d'établir un contrat pour l'installation et l'exploitation des équipements.

A cet égard, nous estimons que la démarche retenue en 1995 sur les communes d'AVRIL, MANCE et VILLE SUR YRON est à parfaire.

En effet, et sauf à ce que l'ensemble des documents ne nous ait pas été communiqué, il semble que les seuls actes ayant formalisé l'accord des communes concernées, aient été des lettres de transmission des délibérations des conseils municipaux ayant statué sur l'accès du BRGM aux sites concernés

Ainsi, la délibération du conseil municipal de la commune d'AVRIL se borne à autoriser le BRGM à réaliser deux sondages. L'endroit n'est pas précisé, rien n'est dit sur les conditions d'accès, ni sur la durée.

La délibération du conseil municipal de la commune de MANCE autorise en revanche un sondage en un endroit mieux précisé, et prévoit une durée. Elle est muette sur la propriété des ouvrages et les conditions de restitution du site in fine.

La délibération du conseil municipal de la commune de VILLE SUR YRON n'est pas communiquée, le maire s'étant borné à écrire au service géologique régional de LORRAINE, que le conseil avait émis un avis favorable. La lettre indique que "nous conviendrons ensemble des conditions de travaux et remise en état des lieux suite à ces travaux".

Il ne semble pas que des contrats aient été établis à la suite de ces correspondances, de telle sorte que de nombreux points n'ont jamais été "actes", ni aucune assurance donnée sur la pérennité de l'occupation ni sur les conditions d'accès aux sites.

Les contrats de nature à conférer à l'Agence une assurance **optimale** que la durée d'occupation sera respectée par le cocontractant sont évidemment les contrats constitutifs d'un droit réel au profit de l'Agence, contrat de vente (III.1 .1.1) ou bail emphytéotique (III.1 .1.2).

### III- 1.1.1 - L'achat de la parcelle par l'Agence (**articles 1582 et suivants du Code Civil**)

L'achat par l'Agence de la parcelle sur laquelle seront implantés et exploités les équipements est une solution juridiquement sûre du point de vue de la pérennité de l'occupation

Elle n'est pas forcément la plus intéressante sur le plan économique, et elle supposera d'obtenir évidemment l'accord du propriétaire sur l'opération ; on peut penser aussi qu'assez souvent elle impliquera de négocier un droit de passage sur le terrain d'autrui, car nous supposons que l'Agence n'achètera pas une vaste emprise à seule fin de maîtriser les quelques ares nécessaires à l'exploitation de ses équipements.

L'achat peut également porter sur un bien appartenant à une **collectivité** locale. Si ce bien relève du domaine privé, cela ne soulèvera aucune **difficulté**. En revanche, s'il s'agissait d'une dépendance du domaine public, l'acquisition devrait être précédée d'une procédure de déclassement préalable.

Sur le plan théorique, la technique de l'achat ne pose donc pas de difficultés de réalisation. Mais, outre qu'elle ne sera pas toujours pratiquement réalisable, elle ne fournira que rarement une certitude de pouvoir accéder aux équipements.

C'est pourquoi nous avons réfléchi à la solution du bail emphytéotique.

### **III - 1.1.2 - Le bail emphytéotique au profit de l'Agence (article L 451-1 et suivants du Code rural)**

Le bail emphytéotique est un bail d'au moins dix huit ans conférant au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le bail emphytéotique n'est pas soumis au statut de fermage et, quoique à l'origine prévu pour l'exploitation rurale, il constitue un contrat approprié à bien d'autres domaines, pour conférer à une personne une longue durée d'occupation et lui permettre de réaliser des constructions.

Le bail emphytéotique est en principe conclu moyennant le paiement d'une redevance modique.

Pour notre part, nous estimons que le bail emphytéotique répond bien aux attentes de l'Agence de l'Eau, en termes de pérennité de l'occupation. Il est de longue durée (au moins 18 ans) et il fait l'objet d'une publicité au livre foncier, de telle sorte que le contrat de bail emphytéotique sera opposable aux tiers et aux propriétaires successifs éventuels de la parcelle louée.

### **III - 1.2 - Les stipulations**

Que l'Agence opte pour l'achat des parcelles ou leur prise à bail emphytéotique, il importe de rédiger un contrat comme il a été déjà dit.

Il importe aussi de veiller plus particulièrement à la bonne rédaction de certaines stipulations de ce contrat, afin de s'assurer de la solidité des droits conférés par les propriétaires.

Ces stipulations ont trait au titre juridique des co-contractants (III.1.2.1) et à la nature de l'engagement des CO-contractants (III.1.2.2).

### **III - 1.2.1 - Le tii juridique des co-contractants**

Que l'Agence de l'Eau achète la parcelle d'implantation des équipements ou qu'elle loue, elle devra dans les deux cas s'assurer de la qualité de propriétaire du vendeur ou bailleur.

En effet, aux termes de l'article L 451-2 du Code rural, le **bail** emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes.

Les vérifications devront principalement porter sur les points suivants :

*qualité de plein propriétaire du vendeur ou du bailleur.* Si ce n'était pas le cas, **nécessité** de faire intervenir à la vente ou au bail le nu-propriétaire et l'usufruitier,

régime *matrimonial* du vendeur ou du bailleur. Un soin particulier doit être apporté à ce point. Si le conjoint est marié sous un régime de communauté de biens (communauté réduite aux acquêts, communauté de meubles et acquêts, communauté universelle), il conviendra de vérifier que le bien vendu ou loué constitue bien un propre du vendeur ou du bailleur. Dans le cas contraire, l'intervention du conjoint sera obligatoire, s'agissant d'un bien commun.

Si le vendeur ou le bailleur est marié sous un régime de séparation de biens, il suffira de s'assurer, par la lecture de son titre de propriété et d'une copie récente du livre foncier, qu'il a bien acheté seul le bien qu'il se propose de vendre ou louer à l'Agence de l'Eau.

*droits réels susceptibles de grever le bien.* De ce point de vue, la simple lecture d'une copie récente du livre foncier permettra de vérifier l'existence d'hypothèques, privilèges et servitudes grevant le bien à vendre ou à louer.

Il convient à cet égard de signaler une particularité liée à l'existence éventuelle d'une hypothèque. En effet, l'hypothèque confère à son titulaire le droit de faire saisir le bien hypothéqué et de le faire vendre en vue de se faire rembourser sa créance. En vue de préserver la valeur du **gage**, les actes de constitution d'hypothèque prévoient fréquemment que toute **aliénation** du bien grevé, comme toute constitution de droits réels sur celui-ci, seront soumises à l'accord préalable du créancier **hypothécaire**. Il conviendra, donc, le cas échéant, d'obtenir cet accord.



- *droits personnels susceptibles de grever le bien.* Dans l'hypothèse où le vendeur ou le bailleur aurait reçu le bien par donation, il conviendra de s'assurer que le donateur n'ait pas stipulé à son profit un droit de retour. En effet, aux termes de l'article 951 du Code Civil, le donateur peut stipuler le droit de retour des biens donnés, soit pour le cas du **prédéces** du donataire seul, soit pour le cas du **prédéces** du donataire et de ses descendants.

En conséquence, si un tel droit de retour avait été réservé, il conviendrait de faire intervenir le donateur à l'acte de vente ou de location, en vue de le faire renoncer à ce droit. A défaut, la pérennité des conventions serait incertaine.

La seconde catégorie de droit personnel susceptible de grever le bien est le bail, dont on supposera qu'il s'agit du bail à ferme, compte tenu de la localisation rurale des implantations projetées. Il conviendra que le propriétaire justifie avoir obtenu l'accord de son fermier sur la vente ou prise à bail emphytéotique de la parcelle.

- *droits de préemption.* Sans préjuger de la zone dans laquelle se situeront les biens, il conviendra de vérifier, pour le cas de vente des biens, l'existence de droits de préemption (SAFER, droit de préemption ZAD de l'Etat, droit de préemption urbain des communes, droit de préemption du fermier, droit de préemption du département dans les espaces naturels sensibles). En cas d'existence d'un de ces droits et si le choix de l'Agence portait sur l'achat de la parcelle, une déclaration d'intention d'aliéner devrait être préalablement adressée au titulaire du droit, et la vente ne pourrait être régularisée **qu'après** renonciation par le titulaire à son droit de préemption.

### **III - 1.2.2 - La nature de l'engagement des co-contractants**

#### **Solidarité**

Si les vendeurs ou bailleurs sont plusieurs, il conviendra d'obtenir de leur part un engagement solidaire, afin d'anéantir le risque qu'en cas d'exécution forcée de la convention, ces personnes n'opposent à l'Agence de l'Eau la division de leurs obligations

Certes, il est admis que les bailleurs, lorsqu'ils ont loué, sont présumés avoir voulu engager chacun pour le tout. Il est tout de même plus prudent de stipuler expressément la solidarité, car le principe résulte de la doctrine et de la jurisprudence, toutes deux susceptibles d'évoluer.

L'intérêt de cette stipulation de solidarité s'impose d'ailleurs pour cette autre raison qu'en cas d'action en dommages intérêts par le locataire contre les bailleurs, l'obligation de dédommager le locataire serait, elle, divisible. D'où l'intérêt de stipuler la solidarité.

#### **Indivisibilité**

Si les vendeurs ou bailleurs sont plusieurs, il conviendra aussi d'obtenir de leur part un engagement indivisible, tant pour eux mêmes que pour leurs héritiers.

En effet, l'obligation stipulée indivisible n'est pas susceptible d'exécution partielle.

### **III - 2 - La liberté d'accès au site**

#### **III - 2.1 Servitude**

La servitude est définie par l'article 637 du Code Civil comme une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. Dans cet article, il faut comprendre le mot héritage comme signifiant une propriété immobilière.

La servitude ne peut exister qu'entre deux fonds, dont l'un appelé fonds servant, concède un droit à un autre fonds, dit fonds dominant. On dira, par exemple, qu'un fonds A (fonds servant) est grevé d'une servitude de passage au profit d'un fonds B (fonds dominant).

Ce n'est que dans le cas des servitudes d'utilité publique, nécessairement instituées par la loi, qu'une "servitude" peut être constituée à la charge d'un fonds au profit, non pas d'un autre fonds mais d'une personne.

Par exemple, EDF bénéficie d'un droit de servitude pour le passage de l'électricité au droit de propriétés privées. Cette servitude bénéficie à la personne d'EDF, et non pas à un fonds qui, en l'espèce, n'existe pas.

La servitude de passage à instituer au profit de l'Agence de l'**Eau** constituera une servitude purement privée, en ce sens qu'elle n'est pas prévue spécifiquement par une loi en tant que servitude **d'utilité** publique.

Elle devra donc, pour sa validité, respecter **les** conditions requises par les articles 640 et suivants du Code Civil, et notamment l'existence d'un fonds servant et d'un fonds dominant.

**Institution de la servitude en cas d'achat de la parcelle par l'Agence de l'Eau**

Dans l'hypothèse où l'Agence de l'Eau devient propriétaire de la parcelle enclavée, la servitude de passage pourra être constituée, sans difficulté technique dans l'acte d'acquisition, la condition d'existence d'un fonds servant (le reste de la propriété) et d'un fonds dominant (la parcelle acquise par l'Agence) étant remplie.

**Institution de la servitude en cas de conclusion d'un bail emphytéotique portant sur la parcelle**

Dans l'hypothèse où l'Agence de l'Eau prendrait la parcelle nécessaire à l'exploitation à bail emphytéotique, la servitude de passage pourrait également être constituée.

En effet, il résulte de l'article L 451-9 du code rural que l'emphytéote (le preneur à bail emphytéotique) peut **acquérir** au profit du fonds des servitudes actives (c'est à dire lui profitant), pour un temps qui n'exédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

**III - 2.2 - Clause pénale**

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution (article 1226 du Code Civil).

Cette clause aurait donc pour objet de mettre à la charge du propriétaire, en cas de bail emphytéotique des parcelles nécessaires, le paiement d'une certaine somme pour le cas où l'accès à la parcelle serait empêché par son fait.

La clause nous paraît recommandée. Elle n'est certes pas très "commerciale", car elle marque une défiance a priori à l'égard du partenaire. Mais elle constitue une technique de nature à décourager des tentatives d'entorses au contrat.

Pour être complet, il convient cependant de signaler que la clause pénale peut être révisée par le juge, à la hausse, mais aussi à la baisse (article 1152 du Code Civil).

La clause pénale ne constitue donc pas une assurance absolue quant à l'allocation d'une certaine somme en cas d'inexécution du contrat, mais jouera surtout un rôle comminatoire utile, de nature à décourager le propriétaire d'empêcher l'accès à la parcelle.

### **III - 1.3 - La réalisation des travaux**

La réalisation des travaux ne pose de problèmes juridiques importants que dans le cas où l'Agence est titulaire d'un bail. En effet, si l'Agence devait acheter la parcelle, elle pourrait librement réaliser les travaux sur sa propriété.

### **1.3.1 - Autorisation de réaliser les travaux**

La première question à régler est celle de l'autorisation donnée par le propriétaire à la réalisation des travaux.

Cette autorisation est indispensable.

Elle le sera d'autant plus, si la forme "bail emphytéotique" est retenue, que l'article L 451-7 du Code rural interdit au preneur d'opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur, et que les installations faites par l'Agence pourraient être assimilées à de tels changements.

### **III - 1.3.2 - Propriété de l'Agence sur les ouvrages**

Si le contrat signé est un bail, il est important qu'il précise que l'Agence conserve la propriété des installations établies sur les parcelles et que, corrélativement, elle les récupérera en fin de convention.

En effet, à défaut de cette clause, les règles légales auraient lieu de s'appliquer. Ainsi, l'article L 451-7 du Code Rural prévoit que si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire. Par ailleurs, à défaut de clause contraire, et par l'effet du principe de l'accession, les équipements réalisés par l'Agence deviennent la propriété du bailleur à l'issue du bail. La clause ci-dessus évoquée permettra à l'Agence de récupérer les équipements à l'issue du bail.

### **III - 1.4 - Durée**

Certains des “contrats” qui nous ont été remis pour exemple ne stipulaient pas de durée.

Il convient absolument de parer à cette lacune dans la mesure où l'absence d'engagement du partenaire sur la durée de l'occupation l'autorise à résilier à tout moment la convention, ce qui n'est évidemment pas sécurisant.