

# Panneau publicitaire et sous-location prohibée

**Question :**

**Je suis fermier, et on me propose une rétribution intéressante pour implanter des panneaux publicitaires sur les terres que je loue ? Suis-je en droit d'accepter cette proposition ?**

**Réponse :**

La sous-location de biens affermés est interdite par application de l'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Cette interdiction est d'ordre public.

Le fermier doit donc s'abstenir de mettre le bien qu'il loue à la disposition d'un tiers, à titre onéreux.

Les cas dans lesquels le propriétaire peut reprendre les terres louées, même en fin de bail, étant très limités, le propriétaire qui souhaite récupérer la jouissance de ses terres pourra être prompt à invoquer tout manquement du locataire lui permettant d'obtenir la résiliation du bail.

Parmi les cas de résiliation, qui sont aussi limités par le statut du fermage, la sous-location est l'un des plus drastiques, car il suffit de la caractériser pour être en mesure

d'obtenir la résiliation du bail sans avoir à justifier qu'elle porte atteinte à l'exploitation du fonds.

La convention par laquelle un fermier permet à un tiers, contre rémunération, d'implanter un panneau publicitaire sur des terres louées a été invoquée à l'appui de demandes de résiliation de baux.

Par un arrêt du 04 novembre 2003, la Cour de cassation avait confirmé un arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, prononçant la résiliation du bail dans un tel cas, au motif que « *la sous-location même partielle de terres données à bail est prohibée et que la sous-location est établie dès lors que la preuve est rapportée de ce que la jouissance de tout ou partie du bien loué a été accordée moyennant une contrepartie, en nature, en espèce ou en services* »

En revanche, par un arrêt du 22 septembre 2016 la Cour de Cassation a confirmé un arrêt de la Cour d'Appel de Rennes refusant de résilier le bail au motif que les fermiers, qui avaient permis l'implantation d'un panneau publicitaire, avaient conservé l'entière maîtrise de l'ex-

ploitation de la parcelle sur laquelle un seul poteau avait été posé, cette mise à disposition n'étant pas illicite au sens de l'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

La différence entre la « *permission d'implantation* » d'un panneau sur le bien loué, qui peut être autorisée, et la convention caractérisant un « *transfert de jouissance d'une partie du bien* », illicite, peut être difficile à apprécier.

Elle peut dépendre du nombre de panneaux implantés, et du fait que le tiers aura ou non la faculté de jouir privativement d'un espace, même restreint, en sus de celui sur lequel est planté le poteau.

La Cour de Cassation laisse donc un large pouvoir d'appréciation aux juridictions du fond, et dans le doute, le fermier peut avoir intérêt à s'abstenir de conclure une telle convention sur les terres qu'il loue.

**Christine FAIVRE, avocate,  
spécialiste en Droit Rural, Baux  
Ruraux et Entreprises Agricoles,  
SCP NONNON FAIVRE**