

leur». (V. & P. RENIER, *Le bail à ferme*, Larcier, 1992, n° 515, p. 366);

Nonobstant la constitution de la société agricole F. J., l'exploitation des terres par celle-ci et le paiement des fermages par le compte bancaire de la société, les époux F.-D. sont bien restés personnellement titulaires du bail à ferme sur les parcelles acquises par la partie demanderesse en 2001;

Le congé notifié à la partie défenderesse, en lieu et place des preneurs, n'est pas valable et ne peut être validé;

Il convient de débouter la partie demanderesse de son action;

Il est superflu d'analyser la sincérité et le sérieux du motif d'un congé signifié à une personne autre que le preneur;

(...)

Note sous le jugement de la justice de paix de Jodoigne-Perwez du 12 octobre 2017

Entreprise agricole et bail à ferme: l'incidence du Code des sociétés et des associations

Les présentes observations n'ont pas pour objet de commenter la décision qui précède, mais seulement d'examiner si elle gardera sa pertinence après l'entrée en vigueur du Code des sociétés et des associations, récemment promulgué (1). On peut déjà conclure que ce sera le cas, car le législateur a veillé à privilégier la continuité, même si les finesses du système fédéral belge viennent compliquer les choses.

Le nouveau régime des entreprises agricoles. Le Code des sociétés et des associations supprime la forme juridique de la société agricole, auparavant régie par les articles 789 et suivants du Code des sociétés.

(1) Loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, *M.B.*, 4 avril 2019, p. 33239.

A l'avenir, il n'existera donc plus de sociétés agricoles, mais les sociétés de quatre formes communes pourront être agréées comme entreprises agricoles: il s'agit de la société en nom collectif, de la société en commandite (anciennement société en commandite simple), de la société à responsabilité limitée (nouvelle forme remplaçant la SPRL) et de la société coopérative (qui, désormais, sera toujours à responsabilité limitée) (2).

Les conditions de l'agrément sont fixées à l'article 2 de l'arrêté royal du 28 juin 2019 (3). L'agrément offre l'avantage d'impliquer une vérification *a priori* et ensuite un contrôle régulier, par l'administration compétente, que ses conditions sont effectivement réalisées (4).

Droit transitoire. Depuis le 1^{er} mai 2019, il n'est plus possible de créer de nouvelles sociétés agricoles (5). La société agricole qui existait à cette date doit, au plus tard le 31 décembre 2023, se transformer en une autre forme reconnue par le nouveau Code. Si elle souhaite être agréée comme entreprise agricole, elle doit choisir une des quatre formes précitées.

Cette transformation peut se faire par simple modification des statuts, sans suivre la procédure ordinaire de transformation fixée au livre 14 du Code des

- (2) Art. 8:2 du Code des sociétés et des associations. Cet article entre en vigueur le 15 juillet 2019 (art. 40 de la loi du 23 mars 2019 et art. 1^{er} de l'A.R. du 3 juillet 2019 fixant la date d'entrée en vigueur des articles 3:1, § 3, 5°, 3:4, alinéa 1er, 4°, 3:8, § 1er, alinéa 2, 2°, 3:21, 4°, 3:72, 3°, 3:76, 3°, 6:1, § 3, 8:2, 8:3 et 8:6 du Code des sociétés et des associations et les articles 31, alinéa 1er, et 42, § 2, de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, *M.B.*, 9 juillet 2019, p. 69541).
- (3) A.R. du 28 juin 2019 fixant les conditions d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale, *M.B.*, 11 juillet 2019, p. 70056.
- (4) Projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2017-2018, DOC 54 3119/001, p. 277 ; art. 3 et 4 de l'A.R. du 28 juin 2019.
- (5) Art. 34 de la loi du 23 mars 2019.

sociétés et des associations, si la société agricole se transforme volontairement, dans le délai précité, en société en commandite ou en société en nom collectif, selon que l'actuelle société agricole comprend, ou non, des associés commanditaires (6).

A compter du jour où le Code des sociétés et des associations lui est applicable – soit en principe le 1^{er} janvier 2020 (7) – et jusqu'au jour de sa transformation, la société agricole:

- reste en principe soumise aux règles du Code des sociétés de 1999, mais est aussi soumise aux règles impératives que le nouveau Code prévoit pour les sociétés en commandite ou les sociétés en nom collectif, selon que la société agricole comprend, ou non, des associés commanditaires (8); en cas de divergence, les règles impératives du nouveau Code prévalent (9);
- conserve les avantages liés à son statut (10); la teneur desdits avantages n'est pas précisée.

Par ailleurs, les sociétés agricoles sont présumées agréées comme entreprises agricoles au sens du nouveau régime. Il s'agit d'une présomption simple. Le ministre de l'Economie établira la liste des sociétés agricoles bénéficiant de cette présomption d'agrément et pourra renverser la présomption légale (11). Les modalités de ce renversement sont fixées par le Roi (12).

(6) Art. 41, § 4 de la loi du 23 mars 2019.

(7) Art. 39, § 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi du 23 mars 2019.

(8) Art. 41, § 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi du 23 mars 2019.

(9) Art. 41, § 1^{er}, alinéa 2 de la loi du 23 mars 2019.

(10) Art. 41, § 5 de la loi du 23 mars 2019.

(11) Art. 42, § 2, de la loi du 23 mars 2019. Cet article entre en vigueur le 15 juillet 2019 (art. 40 de la loi du 23 mars 2019 et art. 1^{er} de l'A.R. du 3 juillet 2019).

(12) Art. 42, § 4, de la loi du 23 mars 2019; art. 6 de l'A.R. du 28 juin 2019 portant exécution de l'article 42, § 4, de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses concernant la présomption d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale, *M.B.*, 11 juillet 2019, p. 70076.

A défaut de transformation volontaire au plus tard le 31 décembre 2023, la société agricole sera transformée de plein droit, au 1^{er} janvier 2024, en société en commandite ou en société en nom collectif, selon qu'elle comprenait, ou non, des associés commanditaires (13). L'organe d'administration devra alors convoquer, dans les six mois, une assemblée générale chargée d'adapter les statuts de la société à sa nouvelle forme (14), sous peine d'engager sa responsabilité (à supposer que l'absence d'adaptation des statuts, alors que les nouvelles règles s'appliquent de plein droit, cause un dommage à quiconque).

On voit ainsi que tout a été fait pour garantir la continuité, autant que possible, malgré le changement de régime.

Entreprise agricole et bail à ferme.

Comme l'article 838 du Code des sociétés, mais avec une terminologie adaptée, l'article 8:3 du Code des sociétés et des associations (15) prévoit que l'exploitation, comme dirigeant d'une entreprise agricole, est assimilée à une exploitation personnelle au sens de la législation sur le bail à ferme. Par dirigeant, on entend l'associé-gérant, l'associé commandité ou l'administrateur, selon le cas. De même, si le bailleur apporte le bien loué à une société agréée comme entreprise agricole, la société ne peut donner congé que si le bailleur-apporteur, son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint sont des dirigeants de la société.

Toutefois, la conformité de cette disposition aux règles de répartition des compétences est douteuse. En effet, depuis 2014, le bail à ferme est une matière relevant de la compétence des régions (16), de sorte que le législateur fédéral, certes compétent en matière de droit des sociétés, ne peut plus la réglementer. Le Conseil

(13) Art. 41, § 2, de la loi du 23 mars 2019.

(14) Art. 41, § 3, de la loi du 23 mars 2019.

(15) Cet article entre en vigueur le 15 juillet 2019 (art. 40 de la loi du 23 mars 2019 et art. 1^{er} de l'A.R. du 3 juillet 2019).

(16) Article 6, § 1^{er}, V, alinéa 1^{er}, 3^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

d'Etat a ainsi conseillé d'omettre la disposition qui est devenue l'article 8:3, afin d'éviter tout empiètement de compétences (17), ce qui n'aurait pas empêché les régions qui le souhaitent d'introduire une disposition similaire dans le droit régional. Le législateur (fédéral) n'a toutefois pas suivi cet avis, estimant qu'il ne s'agit pas d'une disposition nouvelle (18). Si elle est saisie, la Cour constitutionnelle tranchera.

Tenant compte de cette analyse du Conseil d'Etat, que ce dernier a aussi fait connaître au Gouvernement wallon (19), l'article 12 du projet de décret wallon modifiant diverses législations en matière de bail à ferme (20) insère un article 10^{bis} dans la section du Code civil consacrée au bail à ferme, dont le texte est identique à celui de l'article 8:3 du Code des sociétés et des associations, en y ajoutant le cohabitant légal aux côtés du conjoint.

Si ce décret est promulgué et si l'article 8:3 du Code des sociétés et des associations n'est pas annulé, notre ordre juridique contiendra donc deux dispositions, une de droit fédéral et l'autre de droit régional, qui traitent du même objet et prévoient la même chose, mais avec une nuance (l'assimilation du cohabitant légal au conjoint, qui n'existe qu'en droit wallon).

(17) Projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, avis du Conseil d'Etat n° 61.988/2, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2017-2018, DOC 54 3119/002, p. 100.

(18) Projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2017-2018, DOC 54 3119/001, p. 277.

(19) Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, avis du Conseil d'Etat n° 65.128/2, *Doc.* 1318 (2018-2019), n° 1, p. 46.

(20) Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, texte adopté en séance plénière, *Doc.* 1318 (2018-2019), n° 10. Ce projet a été adopté définitivement le 30 avril 2019, mais n'a pas encore été publié au jour de la finalisation de ces observations.

En revanche, l'article 796, alinéa 2 du Code des sociétés, également cité par le jugement, selon lequel «Les droits et obligations du preneur qui découlent du bail à ferme ne peuvent pas» faire partie des apports en société, n'est pas repris dans le nouveau texte ni dans l'arrêté royal qui fixe les conditions d'agrément. Cette règle n'existe donc plus. A l'inverse de la disposition précédemment analysée, il s'agit ici davantage d'un aspect de droit des sociétés (les conditions de l'apport) que des conditions ou des effets du bail à ferme en tant que tel. On peut donc penser que le législateur fédéral est compétent.

Entreprise agricole et autres lois auparavant applicables aux sociétés agricoles. Toujours dans l'optique de maintenir la continuité, l'article 31 de la loi du 23 mars 2019 dispose qu'«A compter de la date à laquelle la loi leur est applicable, la notion de 'société agricole' visée à l'article 789 du Code de sociétés doit être comprise, dans toutes les lois, comme 'société agréée comme entreprise agricole visée à l'article 8:2 du Code des sociétés et des associations'» (21).

Henri CULOT
professeur à l'UCLouvain et professeur invité à l'USL-B, avocat au barreau de Bruxelles

(21) Cet article entre en vigueur le 15 juillet 2019 (art. 40 de la loi du 23 mars 2019 et art. 1^{er} de l'A.R. du 3 juillet 2019).