

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

CHAMBRE Vbis

A R R Ê T

n° 238.594 du 21 juin 2017

A. 217.287/Vbis-176

En cause : **KASCHTEN** Muriel,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Commune de Bullange,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et
Andrea HAAS, avocats,
Aachener Strasse 76
4780 Saint-Vith.

I. Objet de la requête

1. Le recours, introduit par la voie électronique le 15 octobre 2015, vise la révision de l'arrêt n° 231.277 du 19 mai 2015 dans l'affaire Muriel KASCHTEN contre la commune de Bullange.

II. Procédure

2. Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Denis DELVAX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 mars 2017 à 10 heures.

M. Jeroen VAN NIEUWENHOVE, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Me Antoine GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Guido ZIANS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Denis DELVAX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

3. Il est renvoyé, pour ce qui concerne les faits ayant mené à l'arrêt n° 231.277 du 19 mai 2015 dont la révision est demandée, à l'exposé des faits dans cet arrêt.

Par cet arrêt, la chambre *Vbis* du Conseil d'État a rejeté le recours en annulation introduit par la requérante contre, d'une part, la décision du collège communal de Bullange du 8 janvier 2013 de céder la location de biens ruraux communaux d'une superficie totale de 50ha 82a 29ca à la société agricole KESSLER-PALM et, d'autre part, la décision du collège communal de Bullange de date inconnue de conclure une convention avec la société KONING LV au sujet de

la reprise de l'exploitation agricole par cette société et/ou de personnes physiques de nationalité néerlandaise à Norbert KESSLER et Rita KESSLER-PALM.

Cet arrêt est motivé comme suit :

" Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La requérante est agricultrice à Bullange. Elle exerce cette activité dans le cadre d'une association sans personnalité juridique dont font également partie son conjoint Patrick RAUW et un sieur Jean-Luc MARAITE.

2. Les consorts Rita PALM et Norbert KESSLER sont également agriculteurs à Bullange. Ils y exploitent, d'abord en leur nom personnel, des terres appartenant à la commune de Bullange dans le cadre d'un bail à ferme conclu avec la commune. Ce bail à ferme porte sur une superficie de respectivement 2.494,79 ares dans le chef de Norbert KESSLER et de 2.587,50 ares dans le chef de Rita PALM.

3. Par un acte notarié du 30 novembre 2011, une société agricole est constituée entre Norbert KESSLER, Rita PALM, Michel PEEK et Johannes KONING sous la dénomination de «Landbouwennootschap Koning». L'acte constitutif de la société désigne Michel PEEK et Johannes KONING en qualité d'associés gérants. Aux termes de l'article 791 du Code des sociétés, «l'engagement d'associé gérant ne peut être contracté que par les personnes qui exploiteront, dans une société agricole, une entreprise agricole ou horticole dont elles tireront au moins 50 % de leur revenu de travail et à laquelle elles consacreront au moins 50 % de leur activité». L'acte constitutif de la landbouwennootschap KONING contient un engagement de Michel PEEK et de Johannes KONING en ce sens.

4. Dans une lettre adressée le 8 mars 2012 au collège communal de Bullange, le conseil de Patrick RAUW soutient qu'il ressort des statuts de la landbouwennootschap KONING que Norbert KESSLER et Rita PALM n'exercent plus personnellement aucune activité d'agriculteur. Il découlerait, tant de l'article 1^{er} du Livre III, titre VIII, chapitre II, section III, du Code civil (ci-après «la loi sur le bail à ferme»), que des lignes directrices relatives à la location de terres communales établies à l'initiative de la partie adverse, qu'il y a lieu de mettre fin, de ce fait, au bail à ferme des intéressés. Il appartiendrait ensuite à la commune de procéder à une nouvelle mise en location des terres par voie de soumission, conformément à l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

5. Par un acte notarié du 29 mars 2012, les modifications suivantes sont apportées aux statuts de la landbouwennootschap KONING : il est mis fin à la qualité d'associés gérants de Michel PEEK et de Johannes KONING; Norbert KESSLER et Rita PALM sont nommés associés gérants de la société agricole; la dénomination de celle-ci est modifiée en «Landwirtschaftliche Gesellschaft Kessler-Palm». Norbert KESSLER et Rita PALM s'engagent

chacun à tirer au moins 50 % de leur revenu de travail de cette société agricole et à y consacrer au moins 50 % de leur activité.

6. Le 19 décembre 2012, Norbert KESSLER et Rita PALM adressent au collège communal de Bullange la lettre suivante :

«Mitteilung der Fortsetzung der Pacht in einer Landwirtschaftsgesellschaft
[...]
mit diesem Schreiben melden wir Ihnen die Fortsetzung meines Landwirtschaftsbetriebs in der Landwirtschaftsgesellschaft LV Kessler Palm, bei der wir selbst geschäftsführender Gesellschafter sind.
Das Pachtgesetz findet hierdurch weiterhin Anwendung (vgl. Art. 838 des Gesellschaftsgesetzbuches). Alle Rechte und Pflichten vom Pächter wie auch vom Verpächter bleiben unbeschadet in Kraft.
Es war uns wichtig, Ihnen dies mitzuteilen, um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen.
Wir hoffen, Sie hiermit ausreichend informiert zu haben».

7. Le 8 janvier 2013, le collège communal de Bullange adopte la décision suivante :

«Punkt 17. Gemeindepachtland : Umschreibung von Gemeindepachtland
[...]
DAS KOLLEGIUM;
Nach Durchsicht des Antrages vom 19.12.2012 von Frau Rita Kessler-Palm, wohnhaft in Mürringen, Zur runden Heide 5, 4760 Büllingen und Herrn Norbert Kessler, wohnhaft in Mürringen, Zur runden Heide 5, 4760 Büllingen, bezüglich der Übertragung des gesamten, bisher auf beide Namen eingetragenen Gemeindepachtlandes mit einer Gesamtfläche von 5.082,29 Ar (davon sind 200 Ar pachtfrei) an die LV Kessler-Palm, mit Sitz in Hünningen 24, 4760 Büllingen;
Auf Grund des Artikels L1123-23 1° des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung;
BESCHLIESST einstimmig, nachstehende Umschreibung von Gemeindepachtland ab dem 08.01.2013 zu genehmigen: Umschreibung des gesamten, auf die Namen von Frau Rita Kessler-Palm, wohnhaft in Mürringen, Zur runden Heide 5, 4760 Büllingen und Herrn Norbert Kessler, wohnhaft in Mürringen, Zur runden Heide 5, 4760 Büllingen, stehenden Gemeindepachtlandes mit einer Gesamtfläche von 5.082,29 Ar (davon sind 200 Ar pachtfrei) auf die LV Kessler-Palm, mit Sitz in Hünningen 24, 4760 Büllingen».

Il s'agit du premier acte attaqué.

8. Par un acte notarié du 13 septembre 2013, les statuts de la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM sont modifiés notamment en ce sens que Michel PEEK est nommé associé gérant de cette société. L'article 11 des statuts tels que modifiés le 29 mars 2012, qui désigne Norbert KESSLER et Rita PALM en tant qu'associés gérants de la société, n'est pas modifié;

Considérant que la partie adverse, dans son mémoire en réponse, et les parties intervenantes, dans leur mémoire en intervention, soutiennent que le recours est irrecevable à défaut d'acte attaqué; qu'en ce qui concerne le premier acte attaqué, elles font valoir que la décision du collège communal du 8 janvier 2013 a pour seul objet d'acter que les parties intervenantes exercent désormais leur activité agricole au sein de la société agricole KESSLER-PALM, sans que cette décision ne produise un quelconque effet juridique; qu'en ce qui concerne le second acte attaqué, elles affirment que son existence n'est pas établie; que les parties adverse et intervenantes en déduisent que le recours est irrecevable en chacun de ses deux objets;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante rappelle qu'en application de la théorie de l'acte détachable, le Conseil d'État est compétent pour contrôler la légalité des actes administratifs qui conditionnent la conclusion d'une convention par une autorité administrative; qu'elle soutient qu'en adoptant les actes attaqués, la partie adverse a décidé de transférer les contrats de bail à ferme dont étaient titulaires les parties intervenantes, à la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM; qu'elle en déduit que les actes attaqués sont des actes détachables par rapport à la nouvelle relation contractuelle liant désormais la partie adverse à la société agricole en raison du transfert de bail intervenu; qu'elle fait valoir que les actes attaqués lui causent grief ainsi qu'elle le démontrerait dans le cadre du second moyen de sa requête, et que l'exception est par conséquent liée au fond;

qu'en ce qui concerne le second acte attaqué, la requérante ajoute que la partie adverse ne conteste pas, dans son mémoire en réponse, l'existence d'une convention qu'elle aurait conclue avec les repreneurs de l'exploitation agricole des parties intervenantes; que la requérante voit une confirmation de l'existence de cette convention dans le fait que des tiers, vraisemblablement les repreneurs de l'exploitation agricole, semblent avoir apuré des dettes personnelles des parties intervenantes vis-à-vis de la partie adverse; que, dans son dernier mémoire, elle maintient que l'existence d'une telle convention est suffisamment certaine, et que celle-ci constitue un acte administratif susceptible de recours, qui serait distinct de la convention de nature civile intervenue;

Considérant, en ce qui concerne le premier acte attaqué, que la requérante soutient en substance, dans son second moyen, que la partie adverse a considéré à tort que le bail agricole se poursuivait dans le chef de la société agricole KESSLER-PALM en application de l'article 838 du Code des sociétés, et qu'elle en a déduit, également à tort, que l'obligation de procéder à une nouvelle attribution de la location des terres par voie d'adjudication publique en vertu de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme n'était pas d'application; que, si ce moyen devait s'avérer fondé, il y aurait lieu de conclure que le premier acte attaqué cause grief à la requérante en la privant de la possibilité de soumissionner à cette adjudication; que, par conséquent, l'exception d'irrecevabilité tirée de ce que le premier acte attaqué n'est pas un acte faisant grief est liée au second moyen;

Considérant que la requérante prend un second moyen «de la violation de l'article 18 de la loi du 4 novembre 1969 relative aux baux à ferme, de la violation de l'article 838 du Code des sociétés, de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation des principes généraux d'égalité et de non-discrimination, de la violation des principes généraux de bonne administration, de la violation du principe général de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation»;

que, dans une première branche, la requérante rappelle que l'article 18 de la loi sur le bail à ferme impose aux autorités publiques de procéder à la location de biens ruraux de leur domaine privé par voie de concurrence et de publicité; qu'elle soutient que la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle la cession d'un bail à ferme avec l'accord du bailleur, autorité publique, ne relève pas de l'application de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme et peut donc intervenir sans adjudication publique, est contraire aux principes d'égalité et de non-discrimination; qu'elle fait valoir que si cette jurisprudence devait être maintenue, il y aurait lieu d'interroger à titre préjudiciel la Cour constitutionnelle sur la compatibilité de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme avec les articles 10 et 11 de la Constitution;

que, dans la seconde branche du moyen, la requérante soutient que les conditions d'application de l'article 838 du Code des sociétés ne sont pas remplies en l'espèce; qu'elle expose qu'il ressort des statuts de la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM que Norbert KESSLER et Rita PALM ne sont titulaires chacun que de 15 parts sociales alors que Michel PEEK est titulaire de 2.250 parts et que, depuis la modification des statuts intervenue le 13 septembre 2013, ce dernier est le seul et unique gérant capable de représenter seul la société; qu'aux dires de la requérante, Norbert KESSLER et Rita PALM ne sont pas les véritables gestionnaires de la société agricole KESSLER-PALM mais des «hommes de paille»; qu'elle ajoute que la création de cette société s'apparente à un montage juridique, destiné à permettre la cession du bail à ferme à des personnes tierces sans ouvrir la possibilité au public de soumissionner à la location des terres, grâce à un recours abusif au mécanisme de l'article 838 du Code des sociétés;

que la requérante conclut que, dès lors que les conditions d'application de l'article 838 du Code des sociétés ne sont pas remplies, le premier acte attaqué opère un transfert irrégulier du bail à ferme, qu'il modifie donc l'ordonnancement juridique et constitue de ce fait un acte faisant grief, susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'État;

Considérant qu'aux termes de l'article 18, 1., alinéa 1^{er}, de la loi sur le bail à ferme, «[l']Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission [...]»;

Considérant que l'article 30, alinéa 1^{er}, de la même loi prévoit ce qui suit :

«Art. 30. Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie

sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit. [...]»;

Considérant que le Livre XIII du Code des sociétés, intitulé «La société agricole», contient un article 838, dont l'alinéa 1^{er} dispose comme suit :

«Art. 838. Pour l'application de la loi sur le bail à ferme, l'exploitation à titre d'associé gérant d'une société agricole est assimilée à l'exploitation personnelle. Cette règle s'applique tant au preneur qu'au bailleur dont les droits et obligations subsistent intégralement. [...]»;

Considérant, en ce qui concerne la seconde branche du second moyen, que lorsque le preneur d'un bail à ferme poursuit son activité en qualité d'associé gérant d'une société agricole, le bail se poursuit de plein droit dans le chef du preneur en vertu de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, sans qu'intervienne une quelconque cession du contrat de bail; que, contrairement à l'article 30, alinéa 1^{er}, de la loi sur le bail à ferme, qui subordonne la cession du bail à ferme à l'autorisation préalable du bailleur, l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, n'exige pas, pour son application, de telle autorisation préalable;

Considérant que l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, exige comme seule condition de son application que le preneur poursuive l'exploitation agricole à titre d'associé gérant d'une société agricole; qu'aux termes de la modification des statuts de la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM, constatée par acte notarié du 29 mars 2012, Norbert KESSLER et Rita PALM sont nommés associés gérants de la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM et s'engagent chacun à tirer au moins 50 % de leur revenu de travail de cette société agricole et à y consacrer au moins 50 % de leur activité, conformément à l'article 791 du Code des sociétés; que les conditions d'application de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, sont ainsi remplies;

Considérant qu'à la suite de la notification qui lui fut faite par les parties intervenantes le 19 décembre 2012, il appartenait seulement au collège communal de la partie adverse de prendre acte de l'application de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, ce qu'il fit en adoptant le premier acte attaqué; que celui-ci n'a pas pour objet de marquer l'accord du collège sur une quelconque cession du bail des parties intervenantes à la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM, une telle cession n'étant pas intervenue et ne devant pas intervenir; qu'une éventuelle contestation du respect des engagements contractés par les parties intervenantes à l'égard de la landwirtschaftliche Gesellschaft KESSLER-PALM relève de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire et non de celle du Conseil d'État; que la seconde branche du second moyen est non fondée;

Considérant, en ce qui concerne la première branche du second moyen, qu'il ressort de l'article 838, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, du Code des sociétés, qu'en cas d'application de cette disposition, les droits et obligations, tant du

preneur que du bailleur, subsistent intégralement; qu'aucune nouvelle mise en location des terres n'est donc intervenue en l'espèce, de sorte que l'article 18 de la loi sur le bail à ferme n'est pas d'application; qu'il n'y a pas lieu, par conséquent, d'interroger la Cour constitutionnelle sur la compatibilité de cette disposition avec les articles 10 et 11 de la Constitution; que la première branche du second moyen manque en droit;

Considérant que le second moyen n'est fondé en aucune de ses branches; qu'il s'ensuit que le premier acte attaqué ne produit pas d'effets juridiques et ne constitue dès lors pas un acte attaquant devant le Conseil d'État; que le recours est irrecevable en ce qu'il est dirigé contre le premier acte attaqué;

Considérant, en ce qui concerne le second acte attaqué, que l'existence d'une «décision du collège communal de la commune de Bullange de date inconnue de conclure une convention avec la société KONING LV au sujet de la reprise de l'exploitation agricole par cette société et/ou de personnes physiques de nationalité néerlandaise à Monsieur Norbert Kessler et Madame Rita Kessler-Palm» ne peut être considérée comme établie; qu'en ce qu'il est dirigé contre le second acte attaqué, le recours est sans objet;

Considérant que l'exception d'irrecevabilité tirée de l'absence d'acte attaquant doit être accueillie en ce qui concerne chacun des deux actes attaqués".

4. Le 3 septembre 2015, les services de la conservation des hypothèques de Malmedy établissent - apparemment à la demande des conseils de la requérante - une copie de l'acte de vente, signé le 26 mars 2012, par lequel les conjoints KESSLER-PALM cèdent diverses parcelles de terrain, des quotas laitiers, un enclos de traite, l'appareillage pour nourrir les animaux, un silo démontable et des parts dans une laiterie à la société agricole LANDBOUWVENNOOTSCHAP KONING, représentée par ses deux associés-gérants, étant Messieurs PEEK et KONING.

La copie de cet acte est communiquée aux conseils de la requérante par un téléfax du 11 septembre 2015.

IV. Examen du recours en révision

Thèses des parties

5. La requérante indique qu'un recours en révision peut être introduit étant donné qu'elle a pris connaissance, depuis le prononcé de l'arrêt du 19 mai 2015, d'une pièce décisive, à savoir l'acte de vente du 26 mars 2012. Le second moyen

invoquait la violation de l'article 18 de la loi du 4 novembre 1969 relative aux baux à ferme, la violation de l'article 838 du Code des sociétés, la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, la violation des principes généraux d'égalité et de non-discrimination, la violation des principes généraux de bonne administration, la violation du principe général de proportionnalité et l'erreur manifeste d'appréciation. La requérante y dénonçait la cession irrégulière d'un contrat de bail à ferme ainsi qu'une simulation et/ou un montage contraire à l'article 18 de la loi sur le bail à ferme et à l'article 838 du Code des sociétés, en ce qu'elle a permis à des tiers investisseurs étrangers d'exploiter des parcelles agricoles de la partie adverse alors que les consorts KESSLER-PALM avaient cessé toute exploitation agricole. Le membre de l'auditorat alors chargé de l'instruction de l'affaire avait procédé à une série de mesures d'instruction, mais les consorts KESSLER-PALM se seraient abstenus, malgré la demande formulée par l'auditeur, de faire état de l'acte de vente du 26 mars 2012, dont la requérante ignorait l'existence. Les parties intervenantes auraient donc retenu un élément se rapportant directement au contenu de la requête en annulation et qui était susceptible d'avoir une incidence substantielle sur l'instruction de l'affaire et sur l'arrêt.

La requérante estime en outre que la pièce retenue revêt l'importance requise pour justifier la révision de l'arrêt. Dans son rapport dans l'affaire qui a mené à l'arrêt dont la révision est demandée, le membre de l'auditorat alors chargé de l'instruction de l'affaire avait constaté que la société agricole KESSLER-PALM constituait une nouvelle exploitation agricole et que la partie adverse était bien informée de la reprise de l'exploitation agricole et de la cession des baux à ferme et avait donc marqué son accord, fût-il implicite, sur la construction "juridico-financière" mise en place. L'acte authentique de vente du 26 mars 2012 établit, selon elle, de manière incontestable que les consorts KESSLER-PALM se sont dessaisis de tous les éléments essentiels (bien corporels et incorporels) de leur exploitation agricole au profit de la société KONING. Un tel acte authentique est opposable à la partie adverse et, sauf procédure d'inscription en faux, les éléments qu'il contient sont incontestables. Cet acte authentique contredit la convention versée au dossier suite aux mesures d'instruction de l'auditeur, selon laquelle la cession était intervenue au profit de deux personnes physiques de nationalité néerlandaise et non au profit d'une personne morale. Les motifs de l'arrêt

dont la révision est demandée sont donc erronés et vont à l'encontre de l'acte du 26 mars 2012. Si le Conseil d'État avait eu connaissance de cette convention, il aurait pu constater que les consorts KESSLER-PALM avaient cédé les éléments essentiels de leur exploitation agricole et que l'article 838 du Code des sociétés ne pouvait pas trouver à s'appliquer.

6. La partie adverse indique que les conditions de l'article 31 des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne sont pas remplies, d'une part, car la requérante n'invoque aucune pièce reconnue fausse et la rétention n'a pas été opérée par la partie adverse mais par les parties intervenantes et, d'autre part, car la pièce en question n'aurait pas été décisive. La requête en révision n'a pas égard à la portée de l'arrêt du 19 mai 2015 et porte donc atteinte à l'autorité de chose jugée qui s'y attache. Le Conseil d'État a définitivement jugé qu'il existe une société agricole dont les locataires originaires sont les administrateurs et qu'aucune autre condition ne doit être remplie, que la partie adverse ne devait prendre aucune décision puisque la cession du bail à ferme à une société agricole s'opère de plein droit et qu'il relève de la compétence du juge judiciaire de vérifier si les conditions d'application de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés sont correctement appliquées au sein de la société agricole KESSLER-PALM. L'acte de vente du 26 mars 2012 n'est pas pertinent étant donné que le Conseil d'État a jugé que les autres circonstances (par exemple une vente antérieure des activités agricoles) ne sont pas pertinentes. En outre, les faits avancés par la requérante ne sont pas nouveaux puisqu'ils ont déjà été invoqués dans le mémoire en réplique déposé dans la précédente procédure. Le Conseil d'État a rejeté cet argument pour des motifs juridiques et non parce que la requérante n'avait pas apporté la preuve de ses allégations. Les parties avaient toutes exposé leurs arguments sur l'adhésion des consorts KESSLER-PALM à la société agricole. Le fait que les consorts KESSLER-PALM aient, avant leur adhésion formelle à la société agricole, vendu une partie de leur activité agricole à celle-ci, est également non pertinent, tandis que le fait que l'incorporation des biens se soit opérée par une vente ou par un apport en nature ne change rien à la réalité de choses, à savoir qu'il s'agit de la poursuite de la même exploitation. La partie adverse relève également que les consorts KESSLER-PALM possédaient encore, après cette vente, leurs machines et leur bétail, de sorte qu'il est incorrect de soutenir qu'ils avaient tout vendu. L'exploitation agricole des consorts KESSLER-PALM a été poursuivie de

manière identique par la société agricole et la manière dont les activités agricoles ont été apportées à la société agricole ne joue donc aucun rôle. Même si les consorts KESSLER-PALM avaient vendu une partie de leurs activités aux autres associés de la société agricole, qui les auraient eux-mêmes apportés à cette dernière, cela n'aurait rien changé au fait qu'il s'agit de la même activité. Un apport direct à la société agricole avec une vente des parts de celle-ci aux autres associés aurait abouti à un résultat identique. Les consorts KESSLER-PALM sont manifestement associés de la société agricole et Norbert KESSLER est un des gérants de cette société agricole. Il ressort clairement des pièces déposées à l'époque dans la procédure que les biens vendus le 26 mars 2012 à la société agricole ne furent pas apportés à cette dernière par les consorts KESSLER-PALM lors de leur adhésion. La modification statutaire n'a consisté que dans leur enregistrement comme associés et ils n'ont rien apporté. Tout ceci était connu des parties. En outre, le Conseil d'État a jugé, dans son arrêt du 19 mai 2015 qu'il appartient exclusivement aux juridictions judiciaires de vérifier si l'article 838 du Code des sociétés est invoqué à juste titre pour permettre à la société agricole d'exercer le droit de bail. La connaissance de l'acte de vente du 26 mars 2012 ne change rien à ce constat. La communication de l'acte de vente au Conseil d'État n'aurait rien changé à ce pouvoir d'appréciation des juridictions judiciaires. Le Conseil d'État a uniquement constaté que la partie adverse n'avait adopté aucun acte attaquant. Toutes les parties s'accordaient sur le fait que les locataires étaient les époux KESSLER-PALM et non la société agricole et que, en vertu de l'article 838 du Code des sociétés, ce bail pouvait simplement être exercé au travers des activités de la société.

7. La requérante réplique que, selon la doctrine, il suffit que la rétention de pièces, volontaire ou non, soit le fait d'une partie au procès initial. Il convient de tenir compte du caractère inquisitorial de la procédure devant le Conseil d'État. Parce que les parties intervenantes se sont abstenues de communiquer la convention alors qu'une demande leur en avait été faite, il y a bien eu rétention de pièces. En plus, la pièce retenue est décisive parce que l'exploitation agricole a été à nouveau cédée à des tiers, qui détiennent tous les éléments essentiels de l'ancienne exploitation agricole des consorts KESSLER-PALM. Cela confirme que les éléments substantiels de cette exploitation agricole ont transité dans plusieurs patrimoines. L'article 838 du Code des sociétés ne peut trouver à s'appliquer que si

le preneur, titulaire du bail à ferme, qui décide d'exploiter le bien sous forme de société agricole, conserve son exploitation agricole et tous les éléments substantiels et qu'il reste agriculteur. Le preneur doit conserver les capacités de gestion et de décision, faute de quoi il y a détournement de la loi. L'acte de vente tend à démontrer que la situation des conjoints KESSLER-PALM a changé suite à cette vente, ce qui a nécessairement une incidence sur l'analyse à faire de l'application de l'article 838 du Code des sociétés. L'article 838 précité s'applique dans un cadre précis et, si ses conditions d'application ne sont pas respectées, il s'agit d'une cession irrégulière et arbitraire.

8. Dans son dernier mémoire, la requérante soutient qu'en décidant de prendre acte de l'application de l'article 838 du Code des sociétés, la partie adverse a bien adopté un acte administratif alors qu'aucune législation ni réglementation ne lui imposait d'adopter cet acte. Il s'agit donc bel et bien d'un acte administratif susceptible de recours devant le Conseil d'État. Celui-ci a estimé que l'article 838 exige comme seule condition de son application que le preneur poursuive l'exploitation agricole à titre d'associé gérant d'une société agricole. Il a également estimé que les deux conditions concernant les activités de l'associé gérant dans cette société, prévues par l'article 791 du Code des sociétés, sont remplies, une cession du bail à la société agricole, selon le texte de l'arrêt "n'étant pas intervenue et ne devant pas intervenir". La pièce invoquée par la requérante permettrait de conclure que sans les actifs essentiels à la production agricole, il ne peut y avoir d'exploitation agricole et il ne peut donc y avoir d'exploitation personnelle au sens de la loi sur le bail à ferme. En mentionnant dans l'arrêt qu'une cession de bail n'était pas intervenue et ne devait pas intervenir, le Conseil d'État s'est donc prononcé sur les conditions d'application de l'article 838 et sur la question d'une éventuelle cession de bail. En possession de l'acte de vente du 26 mars 2012, le Conseil d'État n'aurait pas pu considérer qu'une cession de bail n'était pas intervenue et ne devait pas intervenir.

À l'audience, la requérante ajoute encore que la partie adverse a bel et bien pris une décision et est ainsi intervenue dans l'ordonnancement juridique. Cette décision doit dès lors être correcte d'un point de vue juridique. En outre, l'acte de vente permet de conclure que des actifs ont bien été transférés, ce qui pose problème à la lumière de l'article 838 du Code des sociétés. L'exploitation a été

transférée et les fermiers originaires ne peuvent du reste plus assurer eux-mêmes cette exploitation en raison du transfert d'actifs, du fait notamment du décès en décembre 2016 de la deuxième partie intervenante dans l'affaire initiale. Il n'est par conséquent pas question d'une poursuite personnelle des activités en tant qu'associé gérant d'une société agricole, mais d'une cession du contrat de bail à ferme.

À l'audience également, la requérante ajoute enfin que le Conseil d'État peut réviser un arrêt mais également procéder à son retrait, lorsqu'il s'avère qu'une erreur matérielle s'y est glissée. L'arrêt n° 231.277 ne fait pas mention d'une pièce, apparemment la seule que l'auditorat soit parvenu à se procurer lors de l'instruction de l'affaire initiale, à savoir un compromis de vente, qui réfute la position de la partie adverse et des parties intervenantes dans cette affaire. S'il ne peut être donné suite au recours en révision, il convient à tout le moins de retirer l'arrêt n° 231.277 sur la base d'une erreur matérielle.

9. Dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient que le Conseil d'État a décidé que l'appréciation de la portée en droit civil des actes attaqués revient aux juridictions de l'ordre judiciaire. On ne peut pas déduire de l'arrêt du Conseil d'État que la partie adverse se serait prononcée sur une cession de bail qui nécessiterait, en dehors de l'application de l'article 838 du Code des sociétés, l'accord de la partie adverse.

À l'audience, la partie adverse ajoute encore qu'aux termes de l'arrêt n° 231.277, une éventuelle contestation du respect des engagements contractés par les parties intervenantes dans l'affaire initiale relève de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire et non de celle du Conseil d'État. Il n'entraîne pas dans les intentions de la partie adverse de créer un nouveau rapport de droit; rien n'a donc été modifié dans l'ordonnancement juridique existant. Il appartient au juge de paix d'apprécier si les conditions de l'article 838 du Code des sociétés ont été respectées ou non.

Appréciation

10. L'article 31 des lois coordonnées sur le Conseil d'État permet la révision d'un arrêt "si depuis l'arrêt il a été recouvré des pièces décisives qui auraient été retenues par le fait de l'adversaire ou si l'arrêt a été rendu sur pièces reconnues ou déclarées fausses".

La requérante se prévaut de la première hypothèse et soutient en substance que l'acte de vente du 26 mars 2012 constitue une pièce décisive qui a été retenue par les parties intervenantes dans le cadre de la procédure qui a donné lieu à l'arrêt n° 231.277 dont la révision est demandée.

Il peut être admis qu'une partie intervenante dans cette procédure puisse aussi être considérée comme un "adversaire" au sens de la disposition légale citée, étant donné que ses intérêts dans cette procédure étaient opposés à ceux de la requérante.

Afin qu'une pièce puisse être considérée comme décisive au sens de la disposition légale citée, il est nécessaire qu'elle soit de nature à influencer le prononcé de l'arrêt, en ce qu'elle fournit la preuve de faits et circonstances qui ne sont pas compatibles avec le raisonnement qui sous-tend l'arrêt. En d'autres termes, il faut qu'il ressorte avec suffisamment de certitude que compte tenu de la pièce concernée, le Conseil d'État aurait apprécié la cause différemment.

11. La requérante fait valoir que si le Conseil d'État avait été au courant de l'existence de l'acte de vente du 26 mars 2012 par lequel les deux parties intervenantes dans l'instance concernée avaient cédé diverses parcelles de terrain, des quotas laitiers, un enclos de traite, l'appareillage pour nourrir les animaux, un silo démontable et des parts dans une laiterie à la société agricole Landbouwwennootschap KONING, représentée par ses deux associés gérants, il aurait apprécié l'affaire différemment.

En ce qui concerne la deuxième branche du deuxième moyen, l'arrêt n° 231.277 considère que le bail se poursuit de plein droit dans le chef du

preneur en vertu de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, sans qu'intervienne une quelconque cession du contrat de bail, parce que dans l'hypothèse visée dans cette disposition légale, l'autorisation préalable du bailleur n'est pas requise. Cette disposition légale a été jugée applicable au motif que la condition d'application de celle-ci, à savoir que le preneur poursuive l'exploitation agricole à titre d'associé gérant d'une société agricole, a été considérée comme étant remplie. Il est en effet ressorti des éléments du dossier que les deux parties intervenantes avaient été désignées régulièrement en cette qualité, conformément à l'article 791 du Code des sociétés.

Ainsi qu'il ressort de l'acte de vente du 26 mars 2012, la circonstance que les deux parties intervenantes (dans l'affaire initiale) n'étaient plus propriétaires de certains de leurs actifs, pour les avoir cédés à la société agricole Landbouwwennootschap KONING, lorsqu'elles ont adhéré à cette dernière et qu'elles en ont acquis la qualité d'associés gérants, n'implique pas pour autant qu'elles n'accomplissent pas un travail physique dans la société agricole en question ou qu'elles ne répondraient pas d'une autre façon aux conditions applicables aux associés gérants, inscrites dans le Code des sociétés. Il ne peut pas se déduire non plus de l'acte de vente qu'il ne pouvait y avoir de continuité des activités que les deux parties intervenantes exercent, d'abord en leur nom personnel et ensuite en leur qualité d'associés gérants. Le simple transfert de propriété qui ressort de l'acte de vente ne permet dès lors pas de conclure que le Conseil d'État aurait apprécié la cause autrement en ce qui concerne l'applicabilité de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés.

Il en résulte que le constat opéré dans l'arrêt concerné et selon lequel une cession du bail des parties intervenantes à la société agricole n'est pas intervenue et ne doit pas intervenir, ne reçoit pas un éclairage différent du fait de l'acte de vente et que l'intervention de la partie adverse, à savoir la première décision attaquée, qualifiée de simple prise d'acte de l'applicabilité de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés n'est pas réfutée par l'acte de vente.

Il découle de ce constat que l'appréciation de la première branche du premier moyen et du deuxième moyen, ainsi que du bien-fondé de l'exception

d'irrecevabilité, qui est fondamentalement liée à l'appréciation susvisée de la deuxième branche du deuxième moyen, ne pouvait pas non plus être influencée dans l'arrêt n° 231.277 par la connaissance de l'existence et du contenu de l'acte de vente du 26 mars 2012.

En conclusion, l'acte de vente du 26 mars 2012 ne peut être considéré comme une pièce décisive au sens de l'article 31 des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

12. En tant que l'argumentation de la requérante revient à critiquer, malgré la qualification de l'exploitation en tant qu'associé gérant d'une société agricole, l'applicabilité de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés et, partant, la qualification juridique de l'intervention de la partie adverse, la requérante demande au Conseil d'État d'en revoir l'appréciation faite dans l'arrêt n° 231.277. Étant donné qu'un recours en révision ne peut cependant être utilisé comme voie de recours permettant de faire réexaminer un litige ayant déjà fait l'objet d'un arrêt définitif du Conseil d'État, son argumentation sur ce point n'est pas recevable.

13. Il ne peut être donné suite à la demande formulée par la requérante à l'audience au sujet de l'erreur matérielle qui se serait glissée dans l'arrêt n° 231.277 en ce qu'il n'y est pas fait mention du compromis de vente évoqué dans le rapport de l'auditorat. L'on n'aperçoit en effet pas comment la non-mention de cette pièce peut être considérée comme une erreur matérielle, compte tenu notamment de ce qui a été exposé ci-dessus à propos de l'applicabilité de l'article 838, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés.

V. Indemnité de procédure

14. Dans son mémoire en réponse, la partie adverse demande l'octroi d'une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros.

15. Selon l'article 30/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la section du contentieux administratif peut accorder une indemnité

de procédure qui est une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat de la partie ayant obtenu gain de cause.

Dans la présente affaire, la partie adverse peut être considérée comme la "partie ayant obtenu gain de cause" en raison du rejet du recours en révision, et elle peut par conséquent bénéficier de l'octroi d'une indemnité de procédure.

16. Conformément à l'article 67, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du règlement général de procédure, l'indemnité de procédure de 700 euros demandée en l'espèce par la partie adverse correspond au montant de base d'une telle indemnité. Le Conseil d'État n'aperçoit pas de motif justifiant de réduire ou d'augmenter ce montant conformément à l'article 30/1, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

- 1. Le Conseil d'État rejette le recours.**
- 2. Les dépens du recours en révision, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la requérante.**
- 3. La requérante est redevable d'une indemnité de procédure de 700 euros à la partie adverse.**

Le présent arrêt a été prononcé à Bruxelles, en audience publique du vingt-et-un juin deux mille dix-sept, par le Conseil d'État, chambre *Vbis*, composée de :

Yves KREINS,	premier président du Conseil d'État,
Jeroen VAN NIEUWENHOVE,	conseiller d'État,
Wouter PAS,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier

Le premier Président

Vanessa WIAME

Yves KREINS