

4 Quels sont les pouvoirs du gérant ?

POUVOIRS DANS LES RAPPORTS AVEC LES ASSOCIÉS

> *Les actes de gestion dans l'intérêt de la société, sauf limitations statutaires*

Le gérant accomplit tous les actes de gestion nécessaires dans l'intérêt de la société (pour les actes courants de la gestion d'une SCI, voir p. 108).

Les associés peuvent limiter les pouvoirs du gérant dans les statuts, par exemple en lui interdisant de souscrire un emprunt sans autorisation préalable des associés.

De telles limitations de pouvoirs ne sont valables que dans les rapports internes à la société, c'est-à-dire entre les associés et le gérant, mais pas envers les personnes extérieures à la société. Ainsi, si le gérant souscrit de sa propre initiative un emprunt au nom de la SCI, alors que les statuts le lui interdisent, le prêt envers la banque reste valable. Mais, les associés pourront révoquer le gérant parce qu'il a commis une faute et le faire éventuellement condamner à des dommages et intérêts.

À NOTER

Pour certaines opérations sensibles (par exemple : importants travaux de rénovation à réaliser avant l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire, importante franchise de loyer accordée au locataire en contrepartie de gros travaux), le gérant peut préalablement demander aux associés leur autorisation.

ATTENTION

Avec une clause dans les statuts qui attribue au gérant « les pouvoirs les plus étendus », les tribunaux ont admis que le gérant pouvait consentir un abandon de créance à un locataire de 2 ans de loyer.

Les statuts peuvent déléguer au gérant d'autres missions, comme l'agrément de nouveaux associés.

> *S'il y a plusieurs gérants*

Si les statuts ne prévoient rien, les gérants disposent chacun de tous les pouvoirs liés à leur fonction. C'est pourquoi il est judicieux d'organiser la cogé-

rance dans les statuts. Il est possible de répartir les pouvoirs entre les différents gérants, en attribuant des domaines de compétence à chacun. Par exemple, à l'un la tenue de la comptabilité et à l'autre la gestion des locataires. Envers les tiers, chacun a le pouvoir d'engager la société.

POUVOIRS DANS LES RELATIONS AVEC LES TIERS

Envers les tiers, c'est-à-dire les personnes qui sont étrangères à la société, le gérant engage la SCI pour tous les actes qui entrent dans l'objet social inscrit dans les statuts. C'est la raison pour laquelle le gérant devra souvent fournir une copie des statuts de la société pour prouver qu'il agit dans le cadre de son objet social. En pratique, pour les actes immobiliers, le notaire rédacteur opérera les vérifications requises et contrôlera avec minutie les pouvoirs du gérant.

Par exemple, si l'objet social indique « gestion d'un immeuble », le gérant n'a pas le pouvoir de vendre, ne serait-ce qu'un des appartements composant l'immeuble. Pour le faire, il devra préalablement solliciter l'autorisation des associés que lui réclamera le notaire.

Les limitations des pouvoirs que peuvent contenir les statuts sont inopposables aux tiers, et ce, même s'ils connaissent ces restrictions. Les actes passés par le gérant sont toujours valables du moment qu'ils sont conformes à l'objet social.

À NOTER

Le gérant peut déléguer pour une opération particulière ses pouvoirs à une autre personne. Il reste responsable des actes signés et des fautes que pourrait commettre la personne déléguée.

S'il y a plusieurs gérants, chacun d'entre eux dispose des mêmes pouvoirs. Les tiers n'ont pas à traiter avec l'ensemble des gérants ; un seul suffit pour engager la SCI.

Un des gérants peut toujours s'opposer à un acte passé par un autre gérant avant qu'il ne soit conclu. Mais si l'acte est déjà conclu, il restera valable, sauf à réussir à prouver que le tiers savait qu'un autre gérant de la SCI s'opposait à la passation de l'acte.

LE CAS DES CONTRATS PASSÉS ENTRE LE GÉRANT ET LA SCI

Si la SCI a une activité économique – la location est présumée comme telle – et que son gérant passe un contrat au nom de la SCI avec lui-même ou avec une société dans laquelle il a des intérêts, le gérant doit présenter aux associés un rapport sur ce contrat, en même temps qu'il présente son rapport annuel sur sa gestion. Il y relate toutes les modalités de la convention, notamment le prix et les autres indications importantes de façon à ce que les associés puissent approuver ou refuser d'approuver le contrat en connaissance de cause.

Si les associés désapprouvent la convention, elle n'en reste pas moins valable, mais les conséquences préjudiciables à la société peuvent être mises à la charge du gérant.

Le gérant qui est également associé a le droit de participer au vote. Il est préférable qu'il choisisse de s'abstenir. Néanmoins, s'il ne s'abstient pas et que la convention conclue dans son seul intérêt est approuvée parce qu'il est majoritaire, les autres associés pourraient agir contre lui et obtenir réparation du préjudice pour la société.

CONVENTIONS SOUMISES À CONTRÔLE

Doivent être présentés aux associés les contrats conclus entre la SCI et une société dans laquelle le gérant de la SCI est également :

- *gérant (de SARL, société civile, de commandite ou de SNC) ;*
- *administrateur (de GIE ou de SA) ;*
- *directeur général (de SA, de SAS) ;*
- *directeur général délégué (de SA) ;*
- *associé (de société civile, de SNC) ;*
- *membre du directoire ou du conseil de surveillance (de SA à directoire) ;*
- *actionnaire disposant de plus de 10 % des droits de vote (de SA, de SAS).*