



# Le sort du bail conclu par une SCI postérieurement au décès du gérant.

publié le 22/10/2017, vu 5290 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Un gérant de SCI décède, et son associé (gérant de fait seulement) conclut un bail au nom de la société, mais celui-ci n'avait pas les pouvoirs pour conclure un tel acte au nom de la société car il ne l'a représenté pas statutairement.**

**Le sort du bail conclu par une SCI postérieurement au décès du gérant.**

**Un gérant de SCI décède, et son associé (gérant de fait seulement) conclut un bail au nom de la société, mais celui-ci n'avait pas les pouvoirs pour conclure un tel acte au nom de la société car il ne l'a représenté pas statutairement.**

Par un arrêt du 12 novembre 2015, la 1<sup>ère</sup> chambre civile de la Cour de Cassation, s'est prononcée sur le sort d'un bail commercial, conclu entre une SCI et une société (locataire), postérieurement au décès du gérant de la SCI censé la représenter.

Le locataire après la fin de son bail et son départ, reçoit une mise en demeure de payer un arriéré de loyer. Le locataire décide d'opposer à cette demande la **nullité du contrat de bail du fait de l'incapacité de la SCI à contracter car son représentant était décédé, et n'avait pas été remplacer.**

Le principe est que le bail conclu par une SCI sans gérant et fondé sur l'absence de pouvoir du mandataire social est nul, mais d'une nullité relative qui ne peut être demandée que par la partie représentée.

La Cour d'Appel avait fait droit à la demande du locataire en retenant que le bail a été signé par la SCI représentée par le gérant décédé. Et par conséquent la SCI ne disposait plus de la capacité pour contracter.

La Cour de cassation censure la Cour d'appel, au visa de l'article 1984 et répondant en ces termes: « Attendu que la nullité d'un contrat fondée sur l'absence de pouvoir du mandataire social, qui est relative, ne peut être demandée que par la partie représentée ».

Cet arrêt s'inscrit dans la logique nouvelle que connaît notamment la réforme du droit des contrats.

La Cour de Cassation rappelle d'abord que la nullité grévante l'acte litigieux est une nullité relative ! C'est à dire que celle-ci ne peut être demandée que par l'une ou l'autre des parties (I). La seconde information de taille est le point sur la réforme du droit des contrats que nous pouvons en tirer (II).

I/ L'acte passé par un associé non représentant de la SCI: Une nullité relative

Les règles de bases de la représentation dans la société sont qu'évidemment tous actes passés par une personne, n'ayant pas la qualité de représentant de la société, ne peut valablement engager la société, ou conclure valablement des actes en son nom.

La sanction de l'acte litigieux est donc logiquement la nullité.

Mais que faire si, comme en l'espèce, l'exécution du contrat a eu lieu au moins en partie par la société qui s'est engagé, par le biais d'un associé qui n'avait pas les moyens de l'engager ?

Ici le problème n'est pas une mince affaire à résoudre. La nullité emporte nécessairement restitution des sommes et autres éléments du contrat **restituables**.

Mais comment demander à un locataire de restituer sa **jouissance paisible des lieux** durant l'exécution du contrat ?

La réponse n'est pas unique mais il serait logique de répondre, des indemnités d'occupation.

En l'espèce, le problème se posait de savoir, si le locataire était en droit de demander la nullité.

La réponse de Chambre Civile est sans équivoque. La nullité est relative est par conséquent ne peut être demandé que par le représenté (à savoir la SCI).

Une remarque d'importance: Cette facilité à pouvoir appliquer l'écran de personnalité morale de la société, est toujours déconcertante dans la mesure où l'on peut se demander, qui dans ce cas là pourrait demander la nullité ?

La société est constitué de deux associés: l'un, le gérant décède, l'autre conclu un acte alors qu'il n'en a pas le pouvoir, mais la nullité ne peut être demandé que par la société, dans laquelle il ne reste que l'associé ayant conclu l'acte. Autant dire que personne ne demandera la nullité.

Au delà de ces petites remarques qui sont toujours intéressantes, on comprend aisément la décision de la Chambre civile.

Par principe l'absence de gérant devrait faire appliquer de la part des autres associés l'alinéa 5 de l'article 1846 du Code Civil permettant de faire désigné un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Mais en l'espèce tel n'a pas été le cas.

La nullité relative est présente dans cette décision car en fait, la société n'a pas perdu sa **capacité** à contracter comme l'avait soutenu la Cour d'Appel, mais avait perdu son organe de représentation. Or les actes peuvent très bien aller dans le sens de l'intérêt de la société, il est donc de bon sens de vouloir lui laisser la possibilité de **confirmer l'acte, expressément ou tacitement**.

II/ La réforme du Code civil: de la nullité à l'inopposabilité

La réforme a un impact très fort dans le domaine de la représentation. Mais cet arrêt justement s'inscrit déjà dans la logique que connaît la réforme.

Le nouvel article 1156 du Code civil dispose à présent que l'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est **inopposable au représenté**.

Le représenté peut **ratifier cet acte**.

On introduit également des aménagements pour protéger le tiers co-contractant;

-La fameuse théorie de l'apparence (d'origine jurisprudentielle s'il vous plaît); c'est à dire que l'inopposabilité ne pourra pas s'appliquer si le contractant croyait légitimement en la

réalité des pouvoirs du représentants.

-Le tiers pourra invoquer la nullité également dans le cas où il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir ou au delà de ses pouvoirs.

Ces dispositions ont de grandes conséquences car avant la réforme nombreux étaient les co-contractant se retrouvant sans garanti de la part de leur partenaire car ayant contracté avec un dirigeant sans pouvoir.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**Joan DRAY**

**Avocat à la Cour**

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**TEL: 09.54.92.33.53**