

01 juin 2020

Quid des droits du co-gérant dans une société civile immobilière ?

Les pouvoirs du gérant de société civile, qu'il soit seul ou non, sont régis par les articles 1846 à 1851 du Code civil.

Rappelons avant toutes choses que depuis la réforme de 1978, toute société civile, si elle peut avoir autant de gérants qu'elle le souhaite, doit en avoir au minimum un.

Synthèse des droits du gérant à l'égard des associés :

Pouvoirs du gérant à l'égard des associés	
Sans clause statutaire limitant ses pouvoirs	Avec clauses statutaires limitant ses pouvoirs
Le gérant peut accomplir tous les actes de gestion dès lors : * qu'ils entrent dans l'objet social, * qu'ils sont conformes à l'intérêt social	Le gérant peut accomplir les actes expressément autorisés / non expressément interdits dans les statuts Il faut en outre que ces actes : * entrent dans l'objet social, * et qu'ils soient conformes à l'intérêt social
Les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises selon les dispositions statutaires, ou en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés	
Si le gérant viole une clause restreignant ses pouvoirs : les associés peuvent demander réparation du préjudice au gérant, et le révoquer pour justes motifs, sans indemnité	

Synthèse des droits du gérant à l'égard d'un autre gérant :

Si les statuts ne prévoient rien, c'est alors le principe de la gestion concurrente qui s'applique.

Les gérants exercent alors leurs pouvoirs séparément sauf le droit pour chacun de s'opposer au préalable à toute opération que l'autre envisage.

Cette opposition n'aura aucun effet à l'égard des tiers à moins qu'ils n'en aient eu connaissance.

Cette situation présente l'avantage de permettre à chaque gérant de réaliser toute opération dans les conditions rappelées dans le tableau ci-dessus en cas d'absence ou d'incapacité de l'autre gérant.

Toutefois, elle présente une limite en cas de mésentente.

De plus, les statuts peuvent prévoir une gestion conjointe, c'est-à-dire que les co-gérants ne peuvent exercer leurs pouvoirs qu'à condition d'être d'accord.

Ils peuvent aussi prévoir une gestion collégiale, les co-gérants étant regroupés au sein d'un comité qui prendra ses décisions selon des règles de majorité pré définies.

CONSEIL FINANCIERE CONSEIL :

Les statuts servant de base à la constitution d'une société civile sont rarement revus, corrigés ou adaptés en cours de vie.

Or les situations patrimoniales et les objectifs évoluent dans le temps.

La question de la gérance et de l'étendue de ses pouvoirs s'avère souvent cruciale au moment d'envisager la transmission de tout ou partie des parts d'une société civile, en nue ou en pleine propriété, car en l'absence de règles statutaires adaptées, les pouvoirs politiques sont aussi transmis.

Le conseil patrimonial, souvent circonscrit à la gestion de l'impôt et des finances, trouve souvent sa plus grande pertinence dans les questions relatives aux pouvoirs de décision, raison pour laquelle, engagés dans une démarche d'audit patrimonial global, nous préconisons systématiquement le recours à la co-gérance, à la gérance successive et substitutive, ces dispositions permettant surtout de choisir et de ne pas subir.