

## Vente de l'unique bien immobilier de la SCI par le gérant

Cass. civ., 3<sup>e</sup> ch., 12 février 2013, n° 11-20570

Une société civile immobilière est nue-propriétaire d'un immeuble donné en location, les associés ayant conservé l'usufruit du bien. La SCI, représentée par son gérant, adresse à la locataire un congé de reprise pour vente. N'ayant ni accepté l'offre ni quitté les lieux, la locataire est assignée en justice aux fins de voir ordonner son expulsion. Les juges du fond prononcent la nullité de ce congé et déboutent les propriétaires de leur demande. Ils considèrent que la vente du seul actif immobilier de la SCI par le gérant constitue un acte de disposition qui requiert l'autorisation de tous les associés. Selon eux, cet acte excède les pouvoirs du gérant qui sont limités aux actes entrant dans l'objet social.

La Cour de cassation ne partage pas cette position. Elle se réfère aux stipulations statutaires donnant pleine et entière compétence au gérant de la SCI pour « les achats, les ventes, l'apport ou l'échange d'immeubles », sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'autorisation des associés. Et ce, quand bien même il s'agirait de vendre l'unique actif immobilier.

RF 2012-4, § 457