

Le fermier peut opposer à la société bailleuse les restrictions de pouvoir de son gérant

Question :

Je suis locataire de 25 hectares de terres que je loue à un Groupement Foncier Agricole (GFA), constitué entre quatre frères, qui ont apporté à cette société les biens hérités de leurs parents.

Je viens de recevoir un congé délivré par le gérant du G.F.A.

Je sais, par l'un des associés, que le gérant n'a pas été autorisé à délivrer ce congé par l'assemblée générale extraordinaire du GFA alors que ses statuts le prévoient.

Puis-je me prévaloir de cette irrégularité pour demander la nullité du congé ?

Réponse :

Les limitations de pouvoir des dirigeants sont inopposables aux tiers. Ainsi une société est engagée par

les actes effectués par son dirigeant en son nom, même s'il a excédé ses pouvoirs.

En revanche, les tiers peuvent, eux, se prévaloir des restrictions de pouvoir des dirigeants, stipulées par les statuts de la société, pour demander la nullité des actes effectués par les dirigeants en excédant leurs pouvoirs.

Les restrictions de pouvoir d'un gérant de société sont inopposables aux tiers, mais opposables par les tiers.

Dans le cas du congé, si les biens loués appartiennent à une société, et que les statuts de la société prévoient que le gérant doit être autorisé par l'assemblée générale pour résilier les baux, le fermier peut se prévaloir de la nullité du congé, s'il est délivré sans cette autorisation.

C'est ce qu'a jugé la Cour de Cas-

sation dans un arrêt du 14 juin 2018.

Cette solution ne s'applique, cependant, qu'à défaut de stipulation contraire des statuts.

Les sociétés n'ont pas intérêt, sauf situation particulière, à permettre aux tiers d'anéantir leurs actes, alors qu'elles-mêmes ne peuvent se prévaloir de leur nullité.

Il doit donc leur être conseillé, lorsque leurs statuts prévoient des restrictions de pouvoir de leur dirigeant, de stipuler que ces limitations de pouvoir ne s'appliquent que dans les relations internes et ne peuvent être opposées à la société par les tiers.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**