



obtenir une garantie financière en redressement judiciaire

Par **Nounouss**, le 12/02/2025 à 12:25

Bonjour,

Mon agence immobilière est en redressement judiciaire.

Je souhaite ajouter de nouveaux "métiers à cette agence, tels, la gestion locative et le syndic de copropriété aux revenus réguliers mensuels et trimestriels par rapport à ceux, aléatoires, d'une agence de transaction, surtout par les temps qui courent !

Pour ce faire et obtenir préalablement les cartes professionnelles S et G, il me faut trouver une garantie financière.

Du plus profond de vos expériences professionnelles, savez-vous si une compagnie d'assurance serait susceptible de m'accorder la souscription d'une telle garantie financière ou la situation de redressement judiciaire est "éliminatoire" ?

Si OUI, le recours à un avocat lors de la démarche serait-il utile ?

Je vous remercie par avance de vos réponses.

Par **Isadore**, le 12/02/2025 à 13:25

Bonjour,

Honnêtement, le redressement judiciaire a de quoi refroidir les cautions.

Cela dit cela va dépendre de la situation exacte de votre société. Si le redressement judiciaire a été demandé par vos soins, pour de "simples" problèmes de trésorerie, mais que la valeur du capital est bien supérieur aux dettes de la société, avec une gestion saine, c'est jouable.

En effet, se placer en redressement judiciaire quand la société commence à être en défaut de paiement, cela peut être une mesure responsable.

Si le redressement judiciaire a été demandé par un créancier et que l'actif n'est pas nettement supérieur au passif, aucune caution ne prendra le risque d'apporter sa garantie.

Bref, tout dépend de si votre agence connaît des difficultés conjoncturelles que vous tentez de pallier en prenant des décisions comme le redressement judiciaire, ou si la société prend l'eau de partout à cause d'une mauvaise gestion.

Un avocat pourra vous conseiller sur le contenu des contrats, mais il ne servira à rien pour convaincre les cautions de vous apporter une garantie.

Par **Zénas Nomikos**, le 12/02/2025 à 16:38

Bonjour,

je suppose et présume que le redressement n'a pas été demandé par vous parce que si ça venait de vous à mon humble avis vous auriez, dans un premier temps, entamé par une procédure de sauvegarde et non de redressement.

[quote]

Il est institué une procédure de **redressement** judiciaire ouverte à tout débiteur mentionné aux articles [L. 631-2](#) ou [L. 631-3](#) qui, dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, est en **cessation des paiements**.[/quote]

Source :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045178110

[quote]

Il est institué une procédure de **sauvegarde** ouverte sur demande d'un débiteur mentionné à l'article L. 620-2 qui, **sans être en cessation des paiements**, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter. Cette procédure est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise afin de permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif.

La procédure de sauvegarde donne lieu à un plan arrêté par jugement à l'issue d'une période d'observation et, le cas échéant, à la constitution de classes de parties affectées, conformément aux dispositions des articles L. 626-29 et L. 626-30.

[/quote]

Source :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044052563

Par **Nounouss**, le 12/02/2025 à 16:53

Tout d'abord, merci pour votre retour.

N'ayant pas été conseillé par mon expert-comptable, je ne connaissais pas le dispositif de procédure "sauvegarde" et je le regrette amèrement car la situation serait très différente aujourd'hui..

Donc, déjà en cessation de paiement, **JE** n'avais pas d'autre alternative que de demander le RJ qui été accordé aisément par le TC, et même un 1er renouvellement de période d'observation et hier, une troisième et ultime période.

Ma question portant sur la souscription vis-à-vis de mon RJ témoigne de ma volonté d'ajouter, des métiers nouveaux donc des revenus supplémentaires à ma SASU de transaction/location

pour réussir le redressement.

Bien à vous.

Par **Zénas Nomikos**, le **12/02/2025** à **17:05**

[quote]

je ne connaissais pas le dispositif de procédure "sauvegarde"

[/quote]

d'où l'intérêt de consulter un avocat en temps utile, je rappelle qu'il existe des **consultations gratuites d'avocats** dans les lieux publics prévus à cet effet

je me demande si vous ne pourriez pas engager la **responsabilité civile professionnelle de votre expert-comptable** pour défaut de conseil et de prudence : vous subissez une énorme **perte de chance!** ça fait vraiment mal au coeur! je trouve ça horrible

Par **Pierrepaulejean**, le **12/02/2025** à **19:04**

bonjour

si vous êtes en cessation de paiement, comment pourrez vous payer la cotisation pour la garantie financière et les formalités auprès de la CCI ?

Par **Lingénu**, le **12/02/2025** à **22:15**

Bonjour,

Votre agence immobilière poursuivant son activité, vous avez forcément une garantie financière. Celle-ci ne vous ayant pas été retirée, il faudrait à mon avis commencer par demander à votre garant ce qu'il penserait d'une extension de l'activité à la gestion et à celle de syndic de copropriété.

Par **Pierrepaulejean**, le **12/02/2025** à **22:16**

j'avais compris que la garantie concernait une activité de transaction.....

Par **Lingénu**, le **12/02/2025** à **22:53**

Une garantie financière est une obligation pour les professionnels de la transaction comme pour ceux de la gestion locative ou de copropriété.

Que vous ayez des mandants potentiels intéresserait sûrement le garant.

Par **Nounouss**, le **13/02/2025 à 10:33**

Merci de votre retour

Non, **la garantie financière** pour les professionnels de l'immobilier est **obligatoire pour les professionnels qui souhaitent « manier » des fonds**, c'est-à-dire percevoir des fonds de tiers (mandants, locataires, copropriétaires...). Le montant de la garantie financière immobilier est au minimum de 110 000 €. Pour les personnes ne déclarant pas détenir de fonds, cette garantie financière n'est pas obligatoire.

C'est le cas de mon agence de transaction sous carte pro T.

Pour les cartes S & G, la garantie est, là, obligatoire.

Ce sont ces cartes que je voudrais obtenir pour l'agence de transac SASU), d'où mon questionnement.

Par **Lingénu**, le **13/02/2025 à 12:58**

J'en étais encore au temps où les agents immobiliers devaient avoir une garantie financière même s'ils ne détenaient pas de fonds pour le compte de tiers. La raison en était qu'ils étaient tout de même susceptibles de prendre en main des chèques qu'ils n'encaissaient pas mais qu'ils remettaient à des tiers. Or un chèque peut être perdu ou volé ce qui peut engager la responsabilité de celui qui l'a perdu ou se l'est fait voler. A la lecture de la loi Hoguet, je vois que cette obligation de garantie financière a été levée il y a dix ans.

Je suppose que vous ne faites pas de mise en location qui est une activité à la frontière entre la transaction et la gestion, mais exclusivement de la vente d'immeubles.

Vous n'êtes pas déjà connu d'une caisse de garantie et, si vous n'intervenez pas dans les mises en location, vous n'avez pas un début d'expérience dans ce qui peut s'apparenter à de la gestion et vous ne disposez pas déjà d'un gisement de clientèle potentielle à exploiter. Tout cela est peu rassurant pour les caisses de garantie. Vouloir créer un cabinet de gestion à partir de rien alors que votre entreprise est déjà en difficulté et que la tendance est au rachat des petits cabinets par de grands groupes me semble difficile. Mais ce ne sont que des supputation. Il faut prospecter.