



## Devenir associé d'une sarl immobilière

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Voici ma situation:

Ma s?ur désire ouvrir une agence immobilière, au travers d'une franchise (régime SARL), or elle n'a pas le diplôme requis ni l'expérience et ne peut donc pas obtenir la carte professionnelle nécessaire à l'ouverture de la société.

Par contre moi je suis diplômée d'une école de commerce, et selon ma s?ur je pourrais obtenir cette carte professionnelle. Ma s?ur me propose donc de devenir associée de la société qu'elle veut créer, sans y travailler réellement, en apparaissant « juste » dans les papiers, pour qu'elle puisse exercer. Je n'aurais pas non plus à faire d'apport d'argent.

Elle me dit que la société étant une SARL, je ne cours de toute façon aucun risque.

Je dois ajouter quelques détails pratiques:

? Ma s?ur vit et veut créer cette société en France, alors que je travaille et réside en Espagne et n'ai pas le projet de revenir en France à court terme.

? J'exerce en Espagne une activité professionnelle à temps complet et je n'ai pas de projet de changement.

? Je suis déclarée résidente en Espagne et paie mes impôts dans ce pays.

Ma question est la suivante :

Si j'accepte d'aider ma s?ur, être détentrice de la carte professionnelle fait-il directement de moi le gérant de la SARL ou puis-je figurer comme un simple associé? Quelles sont les responsabilités et obligations que cela impliquerait pour ma part (représentativité, résidence ou présence ponctuelle en France, statut ou non de salarié, aspects légaux et fiscaux)?

Merci d'avance pour votre aide.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Si j'accepte d'aider ma s?ur, être détentrice de la carte professionnelle fait-il directement de moi le gérant de la SARL ou puis-je figurer comme un simple associé?

Pour qu'une personne morale (en l'espèce la SARL) puisse avoir la carte d'agent immobilier, il faut que tous les représentants légaux et statutaires de la société soient titulaires des conditions requises pour obtenir la carte.

Cela signifie que vous devez obligatoirement être gérante de la SARL en question et que votre s?ur ne pourra en aucun cas être gérante.

Le montage préconisée par votre s?ur me semble très dangereux pour vous et particulièrement risqué. En effet, dans la mesure où votre s?ur ne peut pas être gérante, elle n'aura légalement pas le droit d'accomplir le moindre acte pour le compte de la société.

Vous serez la seule à détenir les pouvoirs de la société.

Si vous passez outre ces règles et qu'un problème survient, et que la responsabilité de la société est engagée:

-Dans la mesure où vous serez gérante, toute la responsabilité reposera sur vos épaules. Au moindre problème, vous prenez des risques importants. En effet, il faut savoir que la SARL ne présente pas une protection absolu pour les gérants. Si un problème survient et que la SARL est placée en liquidation judiciaire, le liquidateur pourra vous reprocher une faute de gestion au titre d'une gérance fictive. Cette faute de gestion permettra au tribunal de vous condamner personnellement à combler tout le déficit de la société.

En conséquence, on pourra saisir tous vos biens personnels même ceux situés en Espagne.

-En outre, si un problème survient et que l'assurance de la société doit prendre un sinistre en charge, l'assurance refusera probablement d'indemniser la victime. En effet, l'assurance fera valoir le fait que vous n'étiez qu'un prête-nom et que la société n'a réellement pas compétence à intervenir dans l'immobilier. Dans ce cas là encore, vous pourriez être amenée à devoir indemniser la victime sur vos fonds personnels.

-Enfin, vous encourez clairement vous et votre s?ur des poursuites pénales pour exercice illégal de la profession d'agent immobilier.

Je vous déconseille fortement de rentrer dans cette histoire, pour votre bien comme celui de votre s?ur.

Très cordialement.