

## Garantie Financière d'Achèvement (GFA) des programmes immobiliers dans le cadre de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (articles L 261-1 et suivants du CCH)

### *A qui s'adresse cette garantie ?*

Le promoteur qui vend des logements neufs en l'état futur d'achèvement est soumis à des règles spécifiques, fixées par les articles L261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dénommée également « vente sur plan » est le contrat conclu entre le promoteur-vendeur, et l'acquéreur par lequel ce dernier devient propriétaire du bien immobilier au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Il en prend livraison à son achèvement.

La législation fait obligation au promoteur de justifier, sous peine de ne pouvoir signer les actes ventes notariées, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble à ses acquéreurs pour les programmes à usage d'habitation (immeuble collectif ou groupement de maisons individuelles) conformément aux articles R261-17 et suivants du CCH).

### *Quel est l'objet de cette garantie ?*

Cette garantie donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance financière du promoteur, un tiers se substituera à lui pour assurer, en son lieu et place, le financement nécessaire à l'achèvement de l'immeuble ou des maisons garanties.

### *Pourquoi une garantie financière d'achèvement ?*

**La garantie financière d'achèvement donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, un tiers-garant assurera le financement nécessaire à l'achèvement des travaux**

Dans le secteur libre autre que la construction de logements, la GFA n'est pas obligatoire mais souvent elle est exigée contractuellement par l'acquéreur.

CGI bâtiment délivre cette garantie dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement de **programmes de bureaux, de commerces et de locaux professionnels.**



Le garant a l'obligation d'apporter les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, il n'a pas d'obligation de faire ou de faire faire.

### **Comment est constatée la fin de la garantie ?**

L'achèvement des travaux est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). L'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement ne sont pas pris en considération :

- les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel,
- les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou les éléments d'équipement impropres à leur utilisation.
- Les intérêts, pénalités de retard, même si elles sont prévues contractuellement.

L'ouvrage est donc considéré comme achevé dès lors qu'il est habitable conformément à sa destination.



La constatation de l'achèvement de l'ouvrage tel que défini ci-dessus met un terme à la garantie financière d'achèvement, qui en conséquence ne s'étend pas aux défauts de conformité n'ayant pas un caractère substantiel, ni aux malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination et encore moins à la réalisation des travaux qui seront nécessaires pour lever les réserves qui pourront être formulées lors de la livraison. Elle est faite par un professionnel indépendant et résulte de la régularisation par ce dernier de l'attestation prévue à l'article R261-24 du CCH (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2016).

### **Les modalités de fonctionnement**

Ouverture d'un compte unique propre à l'opération auprès d'un établissement de crédit et engagement du promoteur de centraliser les fonds assurant le financement de l'opération garantie (dépenses et recettes)

Création d'une structure juridique dédiée à l'opération de type SCCV (Société Civile de Construction Vente)

### **Tarification**

Tarification de 0,50% à 1,50% du prix de vente TTC de l'opération