

Garantie de Bonne Exécution (GBE) des programmes immobiliers dans le cadre de Contrats de Promotion Immobilière (CPI) (articles L221-1 et suivants du CCH)

A qui s'adresse cette garantie ?

La différence entre la VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) et un CPI (Contrat de promotion immobilière) est la propriété du foncier.

Dans le premier cas, le terrain appartient au promoteur-vendeur, lequel cède ses droits sur le sol, alors que dans le deuxième cas, le terrain est déjà la propriété du maître d'ouvrage, le promoteur reçoit un mandat pour la réalisation de l'ouvrage.

En sa qualité de mandataire il est débiteur de la responsabilité contractuelle pour la bonne exécution du contrat et a obligation légale d'apporter une garantie spécifique de « bonne exécution » au bénéfice du maître de l'ouvrage.

Quel est l'objet de cette garantie ?

Cette garantie est obligatoire dans le secteur protégé (l'habitation) et permet au maître d'ouvrage, en cas de défaillance du promoteur, qu'un tiers se substituera à lui pour assurer, en son lieu et place, le financement nécessaire à l'achèvement du programme de construction sans dépassement de prix.

CGI Bâtiment délivre cette garantie dans le cadre du contrat de promotion de **programmes d'habitation** pour répondre aux obligations légales du promoteur, mais aussi pour des programmes de bureaux, de commerces et de locaux professionnels.

Ne sont pas pris en charge par la garantie les pénalités en cas de retard de livraison.

Une franchise de 5% du prix convenu est appliquée conformément au dernier alinéa de l'article R.222-9 du CCH

Comment est constatée la fin de la garantie ?

L'achèvement des travaux est défini par l'article R 222-14 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : « *lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'ouvrage faisant l'objet du contrat de promotion immobilière* ».



La constatation de l'achèvement de l'ouvrage tel que défini ci-dessus met un terme à la garantie de bonne exécution, 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.

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)