

GARANTIES POUR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Lors d'un programme immobilier, le promoteur doit souscrire certaines assurances et garanties comme la Garantie Financière d'Achèvement dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou la Garantie de Bonne Exécution dans le cadre des Contrats de Promotion Immobilière (CPI).

1. Qu'est-ce que la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) et la Garantie de Bonne Exécution ?

La différence entre la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) réside dans la propriété du foncier.

Dans le cadre d'une VEFA, le terrain appartient au promoteur-vendeur, lequel cède ses droits sur le sol alors que dans le cadre d'un CPI, le terrain est déjà la propriété du maître d'ouvrage, qui mandate le promoteur de la réalisation de l'ouvrage.

La Garantie Financière d'Achèvement

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

La législation oblige le promoteur qui vend des programmes à usage d'habitation (immeuble collectif ou groupement de maisons individuelles) en VEFA à justifier, sous peine de ne pas pouvoir signer les actes de ventes notariés, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble à ses acquéreurs.

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.

ATTENTION

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

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

- 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'équipements impropres à leur utilisation ;
- les intérêts et 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 doit être réalisée par un organisme de contrôle indépendant (R261-24 du CCH). L'attestation d'achèvement remise par l'organisme de contrôle doit être transmise au garant et au notaire chargé de la vente.

La Garantie de Bonne Exécution

Dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI), le promoteur, en tant que mandataire, détient la responsabilité contractuelle pour la bonne exécution du contrat et a l'obligation légale d'apporter une garantie spécifique de « bonne exécution » au bénéfice du maître d'ouvrage.

La Garantie de Bonne Exécution, obligatoire dans le secteur protégé (habitation) garantit au maître d'ouvrage, en cas de défaillance du promoteur, qu'un tiers se substituera à lui pour assurer, à sa place, le financement nécessaire à l'achèvement du programme de construction sans dépassement de prix.

Conformément à l'article R222.9 du Code de la Construction et de l'Habitation, une franchise de 5 % du prix convenu s'applique.

ATTENTION

La Garantie de Bonne Exécution ne couvre pas les pénalités en cas de retard de livraison.

Les travaux sont réputés achevés lorsque les ouvrages ont été exécutés et éléments d'équipement indispensables à l'utilisation installés ; conformément à la destination de l'ouvrage faisant l'objet du contrat de promotion immobilière.

BON À SAVOIR

La constatation de l'achèvement de l'ouvrage met un terme à la Garantie Financière d'Achèvement et à la Garantie de Bonne Exécution, qui en conséquence ne s'étendent 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 + SMABTP

La Garantie Financière d'Achèvement et la Garantie de Bonne Exécution, bien qu'obligatoires uniquement dans le cadre de la construction de programmes d'habitation, sont souvent exigées contractuellement par l'acquéreur dans le secteur libre.

SMABTP délivre également ces garanties pour **des programmes de bureaux, de commerces et de locaux professionnels.**

2. Quelles sont les autres garanties essentielles pour assurer l'activité de votre entreprise ?

Dans le cadre de ses activités, le promoteur immobilier doit également détenir :

- Une garantie de responsabilité décennale en tant que constructeur non réalisateur ;
- Une garantie de responsabilité civile promoteur ;
- Une assurance dommage-ouvrage ;
- Des garanties complémentaires (assurance pour les grands chantiers, dommages en cours de travaux...).

En savoir plus sur les autres assurances indispensables pour le promoteur immobilier

SMABTP, Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics
Société d'assurance mutuelle à cotisations variables
RCS PARIS 775 684 764

SMAvie BTP, Société mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
RCS PARIS 775 684 772

SMA SA, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 19 804 800 euros
RCS PARIS 332 789 296

Entreprises régies par le Code des assurances. Sièges : 8 rue Louis Armand • CS 71201 • 75738 PARIS Cedex 15 • Tél . : + 33 (0)1 40 59 70 00 • smabtp.fr

