



Que couvre le contrat ?

Le maître d'ouvrage, qui décide de pratiquer la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) pour vendre l'ouvrage qu'il fait construire, a l'obligation de fournir aux acquéreurs une Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

Cette obligation est imposée par les articles L.261-11 et R261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation pour les programmes à usage d'habitation (collectifs ou individuels) ou mixtes (habitations et professionnels).

Qui doit souscrire ?

L'obligation pèse sur le vendeur d'un ouvrage collectif, individuel ou mixte qu'il fait construire (c'est-à-dire le maître d'ouvrage). S'il veut pouvoir procéder aux ventes, il devra au préalable justifier d'une garantie financière à ses acquéreurs. Cette garantie sera constituée par l'intervention d'un tiers garant.

Pourquoi souscrire ?

L'obtention de la GFA permet au maître d'ouvrage de vendre l'ouvrage qu'il fait construire sous le statut de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) et donc de procéder aux ventes sans attendre l'achèvement de l'ouvrage.

Il peut ainsi commercialiser et vendre très en amont les lots et percevoir des acquéreurs, dès le démarrage des travaux, les fractions du prix des ventes au fur et à mesure de l'avancement de la construction. Cette trésorerie assurera au maître d'ouvrage le financement des travaux pendant toute la période de chantier. Il peut aussi, grâce à la GFA, obtenir plus facilement un crédit d'accompagnement bancaire.

Par ailleurs, la VEFA et la GFA apportent une sécurité juridique et financière aux acquéreurs qui opteront plus facilement pour ce type de vente.

Quand souscrire ?

La Garantie Financière d'Achèvement doit être souscrite avant le démarrage des travaux.

Elle est souvent demandée en même temps que la dommages-ouvrage puisque le promoteur doit aussi en justifier pour pouvoir procéder aux ventes des lots en VEFA.

Que couvre la garantie obligatoire ?

La Garantie Financière d'Achèvement couvre, jusqu'à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) le risque de défaillance financière du maître d'ouvrage qui l'empêcherait alors de poursuivre la construction de l'ouvrage. Elle procure à chacun des acquéreurs du programme l'assurance qu'un tiers garant apportera toutes les sommes nécessaires pour permettre l'achèvement de l'immeuble ou des maisons si le promoteur n'est plus en mesure de le faire.

Les bénéficiaires de la GFA sont donc :

- les acquéreurs du programme à construire,
- mais aussi le vendeur du terrain d'assiette de l'opération si la totalité ou une partie du paiement du prix du terrain se fait par attribution de lots (dation) dans le programme à construire. Grâce à l'intervention d'un garant il renoncera alors à son privilège de vendeur.