



# La Garantie Financière d'Achèvement

## Quoi ?

Principalement destinée aux promoteurs qui vendent leurs réalisations en VEFA (Vente Etat Futur Achèvement), c'est une disposition légale exigée par le Notaire.

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 ou mixtes.

## Pourquoi ?

Le garant prend l'engagement vis-à-vis des acquéreurs, de mettre en place les moyens financiers nécessaires à l'achèvement du programme immobilier. Il doit intervenir évidemment lorsque le promoteur immobilier est défaillant, notamment lors d'une liquidation judiciaire. Cela lui permettra de vendre ses lots sans attendre l'achèvement des travaux, la trésorerie dégagée assurant le financement des travaux.

## Qui ?

En droit français, dans le cadre de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), la GFA donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

Deux possibilités sont offertes au promoteur: soit selon le mode intrinsèque (i.e. réunion des conditions d'avancement des travaux et des conditions de couverture financière) soit selon le mode extrinsèque (i.e. résultant de l'intervention d'un tiers garant).

Dans la pratique, même lorsqu'elle n'est pas légalement obligatoire, la garantie extrinsèque peut s'imposer au promoteur de par les exigences :

- soit de son acquéreur. C'est généralement le cas dans les immeubles à usage de bureaux ou de commerces;
- soit du vendeur du terrain qui, s'il est payé en logements (dation) n'abandonnera son privilège de vendeur que contre l'engagement formel d'un tiers garant, quant à l'achèvement des locaux à lui remettre.



**SAS NTP** - Siège social : 7 rue de bel air – 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE  
RCS Tours 788 986 818 - Société enregistrée à l'ORIAS sous le n°13 001 542  
RC Professionnelle & garantie financière souscrites auprès d'APRIL sous le n° 07N80000748  
Société de courtage en assurance régie par les articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances

[www.sasntp.fr](http://www.sasntp.fr)



**NTP** | EXPERT EN ASSURANCE  
CONSTRUCTION

## Quand ?

Tout programme immobilier peut nous être présenté en même temps que la demande de Financement auprès de l'organisme bancaire.

Toutefois, la matérialisation de la garantie ne peut intervenir après que le Promoteur ait levée l'ensemble des conditions suspensives relatives à l'obtention définitive du prêt d'accompagnement / prêt travaux.

## La solution NTP :

Elle donne à tout acquéreur d'un bien garanti la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le garant se substituera pour assurer, en son lieu et place, le financement nécessaire à l'achèvement du programme (de l'immeuble ou des maisons) jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.



**SAS NTP** - Siège social : 7 rue de bel air – 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE  
RCS Tours 788 986 818 - Société enregistrée à l'ORIAS sous le n°13 001 542  
RC Professionnelle & garantie financière souscrites auprès d'APRIL sous le n° 07N80000748  
Société de courtage en assurance régie par les articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances

[www.sasntp.fr](http://www.sasntp.fr)