



PROFICIA

GARANTIE FINANCIERE

Garantie portant sur des constructions à usage d'habitation,
commercial, ou mixte

- ◆ Garantie Financière d'Achèvement
- ◆ Vente en État Futur d'Achèvement
- ◆ Vente d'Immeuble à Réparer
- ◆ Bonne Fin de Lotissement

Garantie Financière d'Achèvement

Il s'agit d'une garantie d'achèvement extrinsèque qui permet de donner la certitude à l'acquéreur qu'en cas de défaillance du promoteur son immeuble sera achevé. La garantie est définie dans le code de la Construction et de l'habitation par les articles R.261-17 à R.261-24-1.

La GFA est :

- Obligatoire dans le secteur protégé pour les promotions à usage d'habitation.
- Facultative dans le secteur libre : promotion de bureaux, commerces.

La garantie dite d'achèvement est une garantie du financement de l'achèvement de l'immeuble (VEFA, VIR, VRD). Elle doit jouer dès lors que les sommes demandées s'avèrent nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, pour notamment les raisons suivantes :

- Commercialisation ne correspondant pas aux prévisions ;
 - Erreur dans l'évaluation du prix de revient de l'opération ;
 - Augmentation du prix de revient ;
 - Redressement ou liquidation judiciaire d'une entreprise ;
 - Travaux supplémentaires, sans qu'il y ait à distinguer selon que ces travaux ont été simplement imprévus ou qu'ils étaient réellement imprévisibles ;
 - Défaillance des acquéreurs au titre des versements dus par eux.
- L'engagement du garant porte sur le financement réel de l'immeuble quelles que soient les raisons des différences par rapport aux prévisions.

Objet du contrat

Le promoteur, dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou d'Immeuble à Rénover (VIR) a l'obligation de fournir aux acquéreurs une garantie financière d'achèvement. 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'habitations (collectives ou individuelles) ou mixtes (habitations et professionnels).

Dans le cas de l'aménagement d'un terrain en plusieurs lots, la mairie demande que l'aménageur / lotisseur délivre une garantie de bonne fin de lotissement (VRD) afin d'avoir les moyens financiers de finir les travaux de raccordement aux réseaux et de voirie du lotissement en cas de défaillance de l'aménageur / lotisseur.

A qui s'adresse ce contrat ?

- Promoteurs immobiliers.
- Vendeurs d'immeubles à rénover.
- Aménageurs / lotisseurs.

Quand souscrire ?

La garantie financière d'achèvement doit obligatoirement être souscrite avant la signature des actes de ventes chez le notaire, que les travaux aient démarré ou non.

POURQUOI PROFICIA

- TARIFICATION SOUS 72H
- UNE EQUIPE DE SOUSCRIPTEURS SPÉCIALISÉS
- EDITION DE LA POLICE 48H APRÈS RÉCEPTION DES FONDS

LE SERVICE PROFICIA

- ◆ Indépendance totale par rapport au système bancaire
- ◆ Étude rapide et personnalisée de chaque risque
- ◆ Offre sur-mesure
- ◆ Possibilité de souscrire des affaires hors secteur protégé (locaux industriels, commerciaux)
- ◆ Professionnalisme de l'équipe

Offre TRC disponible à l'étude

Pourquoi souscrire ?

Pour le maître d'ouvrage

- Garantir l'achèvement des travaux à ses acquéreurs.
- Procéder à des appels de fonds intermédiaires à différents stades d'avancement des travaux, qui lui permettront de financer la construction.
- Vendre sur plans et pré-commercialiser son opération avant l'achèvement des travaux.

Pour les acquéreurs

- Acheter sur plans.
- Financer l'opération au fur et à mesure de l'avancée des travaux sans sortie de trésorerie.
- La certitude qu'un tiers garant apportera les sommes nécessaires à l'achèvement du programme immobilier en VEFA, en cas de défaillance du promoteur.

Etude de cas

- GFA de 2 500 000 € pour le compte d'un promoteur national.
Ensemble de bureaux avec souscription conjointe de la Dommages-Ouvrage (DO).
Analyse financière du montage de la promotion faite par nos équipes afin de dégager les éléments permettant d'apporter une solution pertinente.
Nos spécialistes de la caution analysent rigoureusement chaque programme GFA présenté afin d'apporter une solution spécifique à chaque projet. De plus les souscriptions conjointes de DO et de GFA pour un même risque nous permettent une plus grande compétitivité sur les offres.