

## Garanties d'achèvement et de remboursement

### SOMMAIRE

Titre 1 : La garantie d'achèvement.....	3
A - Garantie extrinsèque d'achèvement.....	3
B - Garantie intrinsèque d'achèvement.....	3
Titre 2 : La garantie de remboursement .....	4

## **Le législateur a voulu une protection maximale pour l'acquéreur d'un logement sur plan ...**

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou vente sur plan est **strictement réglementée pour une meilleure protection des acquéreurs.**

La loi prévoit notamment des mentions obligatoires dans les différents contrats (contrat de réservation, acte de vente), la possibilité pour l'acquéreur de se rétracter après avoir signé le contrat de réservation, le paiement échelonné du prix et surtout, **elle impose au vendeur de fournir à l'acquéreur une garantie spécifique d'achèvement des travaux ou de remboursement des sommes versées.**

Ce qui caractérise principalement la vente sur plan, c'est le fait que le prix de vente est payé par l'acquéreur avant même l'achèvement du logement.

Pour sécuriser ce type de transaction, l'acquéreur doit avoir l'assurance que l'opération de construction sera menée à son terme.

C'est pourquoi la loi a prévu **deux types de garanties : une garantie d'achèvement des travaux (I) ou une garantie de remboursement des sommes versées (II) en cas d'abandon du chantier.**

Pour une même acquisition, **ces garanties ne se cumulent pas** : l'acquéreur bénéficie soit de l'une, soit de l'autre.

Mais l'acte notarié d'acquisition indiquera obligatoirement le type de garantie proposée par le vendeur, lequel doit, bien entendu, être en mesure de justifier auprès du notaire et de l'acquéreur de la réalité de cette couverture.

## **Titre 1 : La garantie d'achèvement**

---

Comme son nom l'indique, la garantie d'achèvement vise à garantir à l'acquéreur sur plan que le logement sera effectivement achevé.

Le plus souvent, cette garantie est fournie par un organisme extérieur qui s'engage par écrit à payer, si besoin est (en cas de faillite du promoteur, notamment), les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. On parle alors de **garantie d'achèvement « extrinsèque »**. Mais le législateur a admis que la garantie fournie puisse être **« intrinsèque »**, c'est-à-dire résulter des conditions même de l'opération, sans l'intervention d'un organisme extérieur.

### **A - Garantie extrinsèque d'achèvement**

La garantie extrinsèque est **donnée par un établissement financier, une banque, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurances.**

- Elle peut prendre la forme d'une ouverture de crédit dans un organisme garant qui s'engage à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux. Une clause doit préciser dans le contrat le droit pour l'acquéreur d'exiger l'exécution de l'ouverture de crédit.
- La garantie extrinsèque peut également être une convention de cautionnement par laquelle le garant s'engage solidairement avec le vendeur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux. Le garant est tenu de fournir les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du vendeur, il n'est pas tenu de prendre la direction de l'ouvrage et de l'achever lui-même.

La garantie d'achèvement n'intervient pas pour le non-respect des délais et des préjudices qui en découlent ni au titre des vices de construction, dès lors que leur existence ne fait pas obstacle à l'achèvement de l'immeuble.

La garantie extrinsèque **prend fin à la date d'achèvement de l'immeuble.** La preuve de l'achèvement est apportée par la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par un homme de l'art (un architecte par exemple).

### **B - Garantie intrinsèque d'achèvement**

La garantie d'achèvement est dite « intrinsèque » **lorsqu'elle résulte des conditions même de l'opération**, sans l'intervention d'un organisme extérieur.

- Il peut notamment en être ainsi lorsqu'au moment de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'immeuble est « hors d'eau » (toiture et terrasses achevées) et qu'il n'a pas été hypothéqué par le vendeur.
- Il en va de même lorsque les fondations de l'immeuble sont achevées et que le vendeur est en mesure de justifier qu'il a réuni 75% des fonds nécessaires au financement de l'opération de construction grâce à ses fonds personnels, au moyen de crédits bancaires ou encore du fait des ventes d'appartements déjà signées.
- Cas particulier : les maisons individuelles
- Lorsque la vente porte sur une maison individuelle, la garantie intrinsèque peut prendre la forme d'un abaissement des pourcentages maximaux du prix que le vendeur peut exiger en fonction de l'état d'avancement des travaux, soit : 20% maximum à l'achèvement des fondations (au lieu de 35%), 45% à la mise hors d'eau (au lieu de 70%), 85% à l'achèvement de la maison (au lieu de 95%), les 15% restants (au lieu de 5%) à la livraison. Dans une telle situation, le législateur a présumé que la construction était en bonne voie et que, par conséquent, le chantier était censé aller à son terme.

En réalité, la garantie d'achèvement intrinsèque n'est pas sûre à 100%, car, dans toute opération, il y a des risques d'impondérables : renversement de la conjoncture économique, faillite du vendeur ... Il est donc fortement conseillé de choisir un programme de construction bénéficiant d'une garantie d'achèvement extrinsèque fournie par un établissement financier.

## **Titre 2 : La garantie de remboursement**

---

A défaut de justifier d'une garantie d'achèvement, le vendeur doit pouvoir présenter une garantie de remboursement.

La garantie de remboursement prend la forme d'un **cautionnement solidaire** par lequel un organisme financier, une banque, une société de caution mutuelle ou une compagnie d'assurances s'engage à rembourser les versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

La garantie de remboursement **prend fin à l'achèvement de l'immeuble**. Elle ne peut être invoquée par l'acquéreur que si elle est expressément prévue dans le contrat de vente. La réglementation autorise le vendeur à substituer la garantie d'achèvement à la garantie de remboursement et vice versa, au cours de l'exécution du contrat de vente, à condition que cela soit notifié à l'acquéreur et que cela ait été prévu au contrat.

Ici, il n'est donc pas question de garantir la livraison du logement, mais seulement de permettre à l'acquéreur de récupérer les sommes engagées. Il ne lui restera plus, ensuite, qu'à reprendre son projet d'acquisition depuis le début, en s'adressant à un autre promoteur ... De toute évidence, la garantie d'achèvement est donc bien plus intéressante.

**Textes de référence : articles L.261-11 et R.261-17 et s., CCH**