

GFA : Garantie Financière d'Achèvement

Luxembourg

Qu'est-ce que la Garantie Financière d'Achèvement ?

Le maître d'ouvrage qui programme la vente d'un immeuble à construire ou d'un immeuble à rénover a l'obligation de fournir aux acquéreurs une Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

Les conditions de fond et de forme de cette obligation sont fixées aux articles 1601-5 du code civil alinéa 2 sub f et 2 sub b du Règlement du Grand-Ducal du 24 février 1977.

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) ou qu'il rénove.

S'il veut pouvoir procéder aux ventes, il devra au préalable justifier d'une garantie financière à ses acquéreurs.

Cette garantie sera constituée :

- soit par ses fonds propres s'ils sont suffisants (ce qui est rare en pratique compte tenu du coût déjà important que représente la construction du programme immobilier) ;
- soit 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.

Quand souscrire ?

La Garantie Financière d'Achèvement doit être souscrite avant le démarrage des travaux et prendra effet à la date de signature de l'acte authentique de la 1^{ère} vente en l'état futur d'achèvement.

Que couvre la GFA ?

La Garantie Financière d'Achèvement couvre, jusqu'à la Déclaration d'Achèvement de Travaux (DAT), 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.

« Pas les plus grands,... seulement différents »

www.sfs-luxembourg.lu