

## La garantie financière d'achèvement en 40 questions pratiques

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public concerné

Notaires, collaborateur et tout professionnel du droit pratiquant la vente en l'état futur d'achèvement du secteur protégé ou libre

### Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Comprendre le rôle et les responsabilités du garant financier d'achèvement (GFA) dans le cadre des opérations immobilières
- Maîtriser les étapes clés et les conditions de mise en oeuvre d'une GFA, de la demande à la levée de la garantie
- Identifier et prévenir les risques juridiques et opérationnels liés à la GFA dans différents contextes contractuels et opérationnels
- Acquérir une méthodologie rigoureuse pour analyser, rédiger et sécuriser les contrats et documents associés à la GFA

### Contenu

#### Les questions relatives à l'analyse de la demande de fourniture d'une GFA

- Quel est le rôle du garant d'achèvement ?
  - Qui ?
  - Quand ?
  - Comment ?
  - Pourquoi ?
- Comment s'assurer de l'application effective des règles du secteur protégé ?
  - Quel critère unique de détermination prendre en considération ?

- Quelles sont les règles d'ordre public du secteur protégé essentielles à prendre en considération par le garant financier d'achèvement ?
- La vente en l'état futur d'achèvement du secteur libre implique-t-elle la production d'une garantie financière d'achèvement particulière ?
- Quels sont les points d'attention en matière de « véhicules contractuels » proches de la VEFA ?
  - Quid en présence d'une vente en l'état futur d'achèvement avec travaux réservés (VEFI) ?
  - Quid en présence de la vente des « queues de programme » ?
  - Quid en présence d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) ?
  - Quid en présence d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) ?
- Comment le contrat de promotion immobilière s'articule-t-il avec la garantie financière d'achèvement ?
- Quelles sont les pièces importantes à contrôler ?
- Comment détecter les anomalies et les pièges à éviter ?
- Est-il possible de « transformer » une vente à terme en vente en l'état futur d'achèvement ?

## Les questions relatives aux autorisations d'urbanisme

- Comment identifier un permis de construire valant division ?
- Comment adapter la GFA en présence d'une opération réalisée par tranche ?
- Quel est le sort de la GFA en cas de péréemption du permis de construire ?
- Quelles sont les conséquences de la modification du programme pour le garant d'achèvement ?

## Les questions relatives au contrat de garantie financière d'achèvement

- Quelles sont les différents risques et les conséquences pour le garant financier d'achèvement :
  - En cas d'erreur sur l'étendue ou la composition de la garantie financière d'achèvement ?
  - En cas d'extension de la garantie par inclusion de la « notice descriptive » ?
- Comment sécuriser la rédaction de la clause résolutoire et bien encadrer la caducité de la garantie ?
- Quel est le rôle du notaire dans les vérifications à effectuer ?
- Quelles sont les pièces à annexer à l'acte ?

## Les questions relatives à la levée de la GFA

- Quelles vérifications pour s'assurer de la validité des documents permettant de constater l'achèvement ?
- Quelles sont les conditions et les limites quant à l'identité de l'homme de l'art pouvant attester de l'achèvement ?
- Comment diminuer le risque attaché au caractère polysémique de la notion d'achèvement ?
- Quelle est la portée de l'engagement du garant financier d'achèvement en présence d'un permis de construire incluant un aménagement complet comprenant plusieurs bâtiments et la voirie les reliant ?
- Quels réaction et recours en l'absence de fourniture de la DAACT et de l'attestation d'achèvement d'un immeuble pourtant achevé et vendu ?

## Les questions relatives aux hypothèses de cessions

- Quel est le sort de la GFA en cas de cession de contrat de VEFA par le vendeur-promoteur ou l'acquéreur ?
- Quels sont les points de vigilance du garant financier d'achèvement lors de la cession d'une SCCV par une holding à une autre société ?
- Comment éviter le risque d'une confusion de GFA en cas de vente partielle d'un programme ?

## Les questions relatives au déclenchement de la GFA

- Quelles sont les causes et les limites au déclenchement de la garantie financière d'achèvement ?
- La défaillance financière d'une société mère peut-elle justifier le déclenchement de la GFA accordée à la société fille ?
- Qui peut la déclencher ?
- Quelles sont les modalités d'exécution une fois la garantie activée ?
- Existe-t-il des solutions de sortie anticipée du garant financier d'achèvement ?

## Prérequis :

Aucun prérequis exigé, toutefois la pratique courante de la vente en l'état futur d'achèvement vous permettra de suivre cette formation plus confortablement. Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

## Modalités d'exécution

Page 3 sur 5

**Association INAFON** – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

 **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40 – Fax : +33 1 53 40 45 41 – Courriel : [national@inafon.fr](mailto:national@inafon.fr) – Site : <https://www.inafon.fr>

Formation en présentiel ou Visioformation

## Modalités pédagogiques

---

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en œuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

## Modalités Techniques

---

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

## Modalités d'encadrement

---

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

## Modalités de suivi et appréciation des résultats

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant Feuille d'émargement signée en présentiel ou électroniquement (régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence)

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

Un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;

Un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

## Remise d'une attestation

Page 4 sur 5

**Association INAFON** – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

 **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40 – Fax : +33 1 53 40 45 41 – Courriel : [national@inafon.fr](mailto:national@inafon.fr) – Site : <https://www.inafon.fr>

---

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation.