

La Garantie de Livraison à prix et délais convenus :

La création de cette garantie est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991 (art L 231-6 du code de la construction).

Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de Garantie de Livraison à prix et délais convenus. Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original.

Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans le prix et délais convenus.

Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans...) qui utilisent un « Contrat de Construction de Maison Individuelle ».

La Garantie de Livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas :

Pour garantir le prix convenu, votre maison sera terminée par votre constructeur au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.

Pour garantir l'achèvement en cas de défaillance du constructeur, dépôt de bilan par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais. Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.

Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités lorsque le retard excède 30 jours.

La garantie d'achèvement pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Cette garantie assure à l'acheteur que même en cas de défaillance du promoteur ou du constructeur, le bien immobilier sera achevé et livré, mais deux possibilités existent, extrinsèque ou intrinsèque.

La garantie d'achèvement extrinsèque est prise par le promoteur ou le constructeur auprès d'une banque ou d'une société d'assurance qui en cas de défaillance financera le chantier jusqu'à la livraison du logement à l'acheteur.

La garantie d'achèvement intrinsèque repose exclusivement sur les fonds propres du promoteur et donc sur sa solidité financière. Le risque pour l'acheteur étant important, cette garantie n'est autorisée que si au moment de la vente l'immeuble présente des garanties particulières. Soit l'immeuble est déjà hors d'eau et sans gage, Soit les fondations sont achevées et des fonds couvrant 75 % du montant total du projet ont été bloqués sur un compte exclusivement destiné à son financement.

La Garantie de Remboursement restitution d'acomptes : (facultative)

Cette garantie est définie à l'article R 231-8 du Code de la Construction. Elle doit être souscrite par le Constructeur à la signature du contrat. Son objet est de garantir le remboursement des sommes versées par le Maître de l'Ouvrage avant l'ouverture du chantier, dès lors que le Constructeur est défaillant (notamment en cas de dépôt de Bilan).

Cette garantie couvre le remboursement des acomptes sera obligatoire en cas de la non – réalisation des conditions suspensives et, en outre le remboursement dans le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date prévue ou encore l'usage par le Maître de l'Ouvrage de son droit de rétractation. Ainsi cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier, à compter de laquelle elle est relayée par la Garantie de Livraison.

La retenue de garantie

La retenue de garantie permet la bonne exécution d'un marché de travaux (loi n° 71-584 du 16 juillet 1971). Elle n'est opposable à un entrepreneur que si elle est prévue dans le contrat. Et ne peut dépasser 5% du montant du marché.

Cette somme :

- est prélevée par le maître d'ouvrage sur le paiement des acomptes dus au titulaire du marché sur la valeur définitive du contrat ; peut également être garantie par un tiers (compagnie d'assurance, Banque)
- est destinée à financer les travaux de levée des réserves faites lors de la réception des travaux en cas de carence de l'entrepreneur (sous réserve que lesdites réserves aient été formulées dans un procès-verbal de réception établi de façon contradictoire),
- ne tient pas compte des frais connexes tels qu'expertise, constat...

Ce montant est librement fixé dans le contrat. Toutefois, il ne saurait excéder 5 % du montant TTC du marché – en principe non révisé -, augmenté, s'il y a lieu, du montant total TTC – non révisé – des éventuels avenants au contrat.