

# CAUTIONNEMENT ET GARANTIE : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

LES ESSENTIELS D'ALLIANZ TRADE

# SOMMAIRE

## Édito

page 3

## Ce qu'il faut retenir

page 4

## Contexte et définition

page 5

Cautionnements et garanties, de quoi parle-t-on ?

page 6

Une sûreté chargée d'histoire mais très actuelle

page 8

A quel moment a-t-on besoin d'un acte de cautionnement ou d'une garantie à première demande ?

page 9

A qui s'adressent les cautionnements ou garanties ?

page 10

3 questions à Amaury Ringot, juriste

page 11

## Les différentes typologies de cautionnements et garanties

page 12

Les « cautions de marché »

page 13

Les « cautions légales »

page 16

Les garanties hybrides

page 20

## Pourquoi choisir un assureur pour son cautionnement ou sa garantie ?

page 23

3 bonnes raisons de choisir un assureur pour son cautionnement

page 24

Quelques points de vigilance

page 25

La clé : être bien accompagné !

page 26

TPE, PME, ETI, multinationale : à chacun sa caution

page 27

# ÉDITO

Toutes les entreprises, quels que soient leur secteur d'activité ou leur taille, sont concernées par la fourniture d'engagements par signature (actes de cautionnement ou garanties à première demande), dans le cadre des relations contractuelles avec leurs clients ou fournisseurs.

Ces cautionnements et garanties sont souvent demandés avant même la signature d'un contrat, et jusqu'à l'achèvement final du projet, à la fois sur le marché domestique et à l'international. Leur utilité est d'autant plus justifiée que l'environnement mondial du commerce actuel a rarement été aussi incertain et difficile.

De par sa taille, sa notoriété et son organisation, Allianz Trade est en mesure de répondre aux attentes de ses clients et des bénéficiaires en fournissant différentes typologies d'actes de cautionnement ou garantie pour les accompagner dans le développement de leur activité sur l'ensemble de leurs projets.

Cet e-book ambitionne de dresser un panorama des enjeux des cautionnements et des garanties, de leurs caractéristiques et des solutions existantes.

**Bonne lecture !**



**Yacine BEN AMEUR**  
Directeur Caution & Garantie  
Allianz Trade en France

# CE QU'IL FAUT RETENIR

Il existe deux typologies d'actes :

- les actes de cautionnement (accessoires au contrat principal)
- les garanties autonomes (indépendantes du contrat principal).

Ils concernent les entreprises de toutes tailles et de tous secteurs d'activité, depuis l'amont de la signature du marché jusqu'à sa bonne réalisation.

Ces actes permettent de sécuriser les relations contractuelles.

Ce marché est servi principalement par deux types d'opérateurs : les banques et les assureurs.

Faire le choix d'un assureur en tant que caution ou garant permet d'optimiser sa trésorerie en libérant ses lignes de crédit auprès de ses partenaires bancaires.

La demande mondiale d'engagements par signature devrait augmenter de 6,4 % d'ici à 2027.

En 2023, Allianz Trade a émis plus de 60 000 actes pour 1 000 clients en France.

## CONTEXTE ET DÉFINITION

Les actes de cautionnement et les garanties à première demande sont des engagements par signature permettant d'offrir plus de sécurité lors d'une transaction commerciale. Ils sont très appréciés par les bénéficiaires, qu'ils soient de droit public ou de droit privé, à la recherche de plus de certitude face à des entreprises qui ont parfois du mal à honorer leurs obligations contractuelles.



## Cautionnements et garanties, de quoi parle-t-on ?

Les actes de cautionnement et les garanties autonomes sont juridiquement définis.

### Le cautionnement

L'acte de cautionnement est une sûreté personnelle qui a été revue dans le cadre de la réforme du droit des sûretés de 2021.

L'article 2288 du Code civil précise ainsi : « *Le cautionnement est le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci. Il peut être souscrit à la demande du débiteur principal ou sans demande de sa part et même à son insu* ».

Par un acte de cautionnement, la caution (l'assureur) s'oblige donc envers un créancier (le bénéficiaire) à payer la dette d'un débiteur cautionné (le client donneur d'ordre).

Le cautionnement est obligatoirement l'accessoire du contrat principal, il suit donc le même régime et le même sort que le contrat principal.

**Bon à savoir :** Le cautionnement est un acte unilatéral dont la seule obligation est à la charge de la caution.



## La garantie autonome

L'article 2321 du Code civil donne la définition suivante : « *La garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation souscrite par un tiers, à verser une somme soit à première demande, soit suivant des modalités convenues* ».

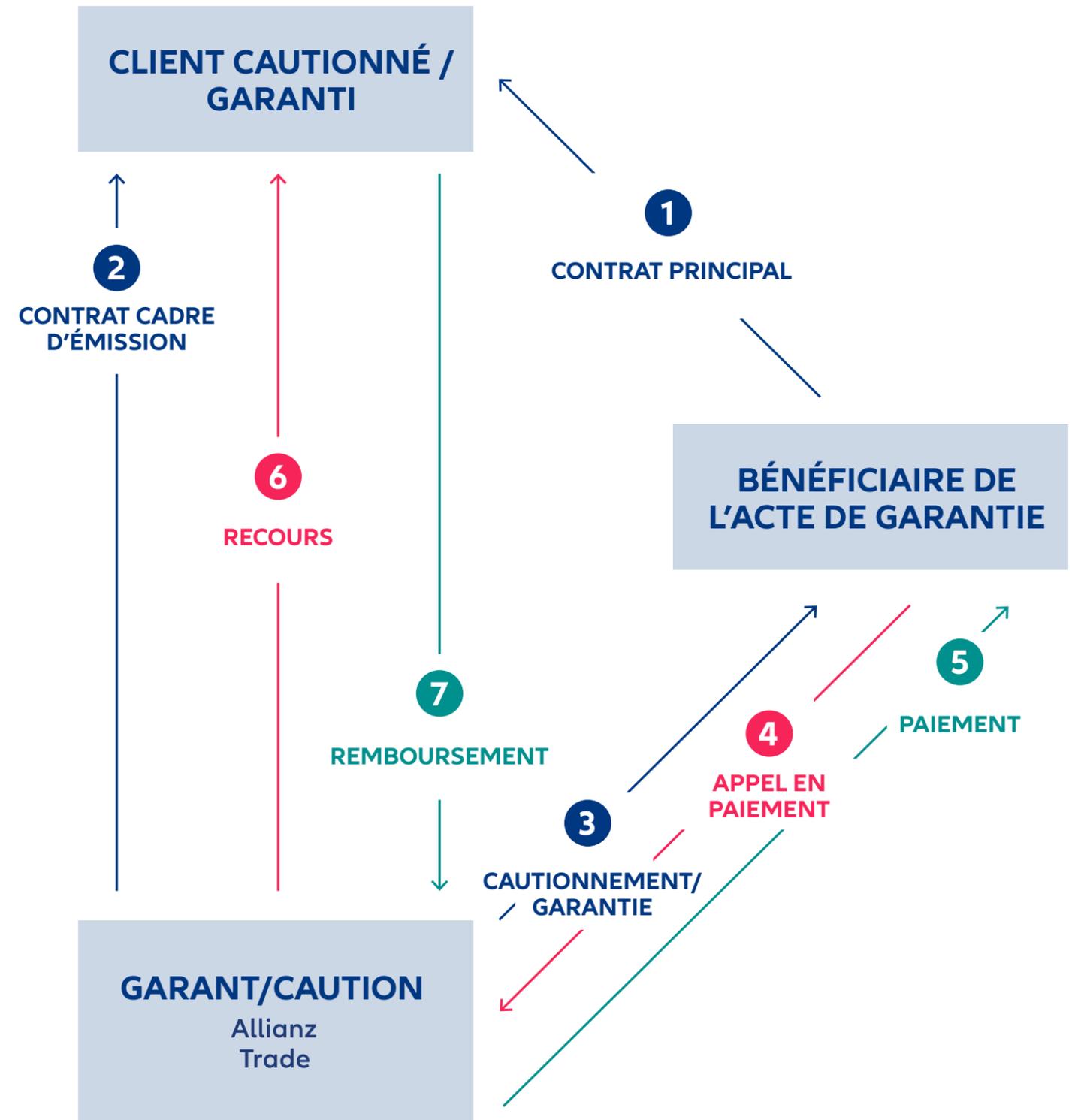
Contrairement au cautionnement, la garantie autonome est indépendante du contrat principal. Le garant ne peut opposer aucune exception inhérente à l'obligation garantie. Sauf convention contraire, cette sûreté ne suit pas le contrat principal.

**Bon à savoir :** Le garant n'est pas tenu au paiement en cas d'abus ou de fraude manifestes du bénéficiaire ou de collusion de celui-ci avec le donneur d'ordre.

Dans un acte de cautionnement ou de garantie, les acteurs en présence sont :

- La caution ou le garant ;
- Le client cautionné ou garanti ;
- Le bénéficiaire du cautionnement ou de la garantie.

L'acte de cautionnement et la garantie autonome ne sont pas des polices d'assurance couvrant l'entreprise, mais bien des engagements que prend un émetteur (le garant ou la caution) de payer l'acheteur (bénéficiaire) si l'entreprise (client cautionné ou garanti) fait défaut à l'une ou l'autre de ses obligations.





## Une sûreté chargée d'histoire mais très actuelle

Le cautionnement est un mécanisme juridique ancien qui puise son origine au temps des Romains et qui résulte d'une combinaison de plusieurs pratiques spécifiques. A l'époque, une coutume répandue consistait à faire peser sur le représentant de la famille l'obligation de répondre des dettes contractées par l'un de ses membres.

Progressivement, « l'adpromissio » (ou « sponsio ») s'est imposé : il s'agit d'un engagement moral par lequel une personne, le « sponsor » ou le « fide promissor », s'engage aux côtés du débiteur envers un créancier à exécuter la même obligation. Mais en réalité, l'ancêtre du cautionnement est le « fidejussio » qui se matérialise par la rédaction d'un contrat par lequel une personne, le fidejussor, se porte garant de l'obligation du débiteur envers un créancier. Le droit romain crée les fondements juridiques du droit du cautionnement.

Durant le Moyen-Âge, certaines pratiques coutumières peuvent être assimilées à des formes de cautionnement telle que la « plègerie ». A partir du XII<sup>ème</sup> siècle, les juristes redécouvrent le droit romain et le mécanisme de la « fidéjussion ». Mais la pratique est progressivement délaissée au profit d'autres sûretés notamment les sûretés réelles (portant sur les biens) jugées par les créanciers comme étant plus efficaces. Les rédacteurs du Code civil napoléonien en 1804 ont codifié le cautionnement, alors seule sûreté personnelle, en l'abordant comme un contrat à titre gratuit.

Au fil des ans, la pratique du cautionnement s'est considérablement développée. Le législateur est intervenu à maintes reprises pour chercher le bon équilibre entre la protection de la caution et les intérêts des créanciers. La loi Dutreil du 1<sup>er</sup> août 2003 a notamment renforcé la protection des cautions avec plusieurs mesures : la consécration du principe de proportionnalité, la limitation de la portée du cautionnement ou encore l'extension de l'obligation d'information.

Tout récemment, en 2021, le législateur est encore intervenu pour proposer une nouvelle réforme du droit des sûretés visant à renforcer la sécurité, l'efficacité et l'attractivité du droit français des sûretés.

## A quel moment a-t-on besoin d'un acte de cautionnement ou d'une garantie à première demande ?

Les cautionnements et garanties de marché peuvent être requis tout au long du processus de contractualisation, depuis l'amont de la signature du marché (phase d'appel d'offres) jusqu'à plusieurs mois après sa réalisation.

On peut notamment avoir besoin d'un cautionnement :

### **Pour répondre à des appels d'offres**

Généralement imposé par le bénéficiaire – public ou privé – le cautionnement peut permettre au cautionné de s'insérer sur de nouveaux marchés et de rassurer le bénéficiaire quant à sa capacité à honorer ses obligations contractuelles. Cette solution devient incontournable et même parfois obligatoire pour répondre à des appels d'offres dans le cadre desquels plusieurs cautions sont demandées (caution de soumission, caution de bonne fin...).

### **Pour financer le lancement d'une importante commande ou d'un chantier**

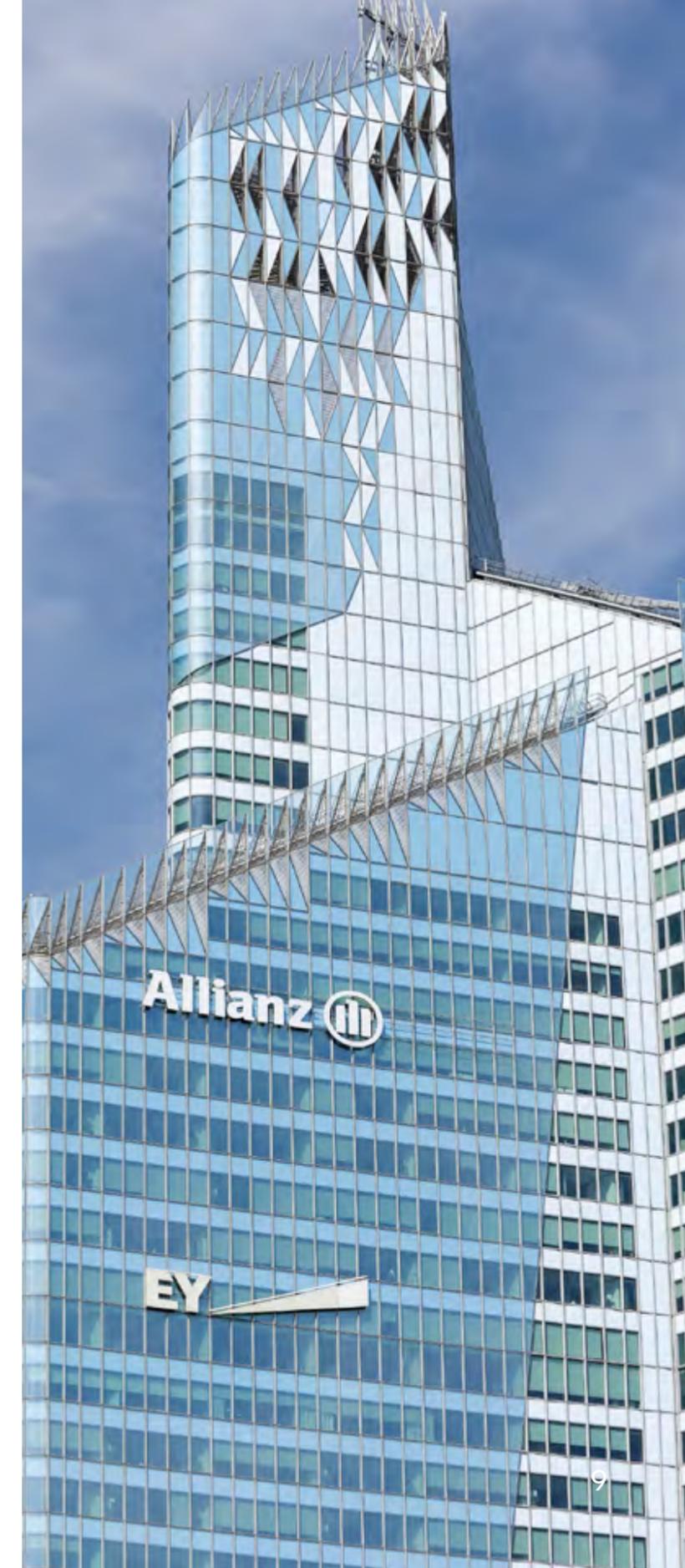
Au regard du montant de certains marchés, un acompte ou une avance peuvent être exigés par le client. L'acte de cautionnement ou la garantie de restitution d'acompte (ou d'avance) permettent d'offrir au bénéficiaire la possibilité de s'assurer de la restitution de son acompte (ou de son avance) en cas d'inexécution contractuelle.

### **Pour obtenir le paiement intégral d'un chantier achevé**

Souvent présente dans le BTP, une retenue de garantie est une somme prélevée sur le montant global des travaux. Elle permet au maître d'ouvrage (le bénéficiaire) de s'assurer que les travaux seront réalisés conformément au contrat. Elle s'applique dans le cadre des marchés de travaux privés ou de la commande publique. Une retenue dont le montant ne peut excéder 5 % du montant des travaux est souvent appliquée et conservée par le bénéficiaire pendant toute la période de garantie. Obtenir un cautionnement ou une garantie de dispense de retenue de garantie permet au client cautionné ou garanti d'obtenir un paiement à 100 % dès la fin du chantier. Il s'agit là encore d'un excellent moyen de préserver sa trésorerie.

### **Pour exercer son activité**

Certaines entreprises doivent fournir des garanties légales obligatoires pour exercer leur activité. C'est notamment le cas pour les entreprises de travail temporaire (ETT), les intermédiaires en assurances (IAS), les exploitants d'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) pour leurs sites classés Seveso, parcs éoliens, carrières...



## A qui s'adressent les cautionnements ou garanties ?

Les entreprises de toutes tailles et de tous secteurs peuvent avoir accès à des solutions de cautionnement ou garantie.

Ces engagements par signature peuvent couvrir des obligations différentes et correspondent généralement aux différentes phases de l'exécution d'un projet (soumission, restitution d'acompte, bonne fin et retenue de garantie).

Les cautions légales ou réglementaires sont quant à elles dédiées à des corps de métiers (intérim, courtiers) ou à des secteurs d'activités en particulier (cautions douanes pour les entreprises du secteur des transports, cautions environnementales...).

Aujourd'hui, les cautionnements ou garanties sont devenus des outils incontournables, tous secteurs confondus. Ils rassurent le bénéficiaire sur la bonne exécution par son client de ses obligations contractuelles. Cela est particulièrement vrai pour les projets complexes dans des domaines tels que le BTP, l'ingénierie, la grande distribution, la promotion immobilière, les énergies renouvelables et les transports...

### Focus : Et à l'export ?

Sur les marchés internationaux, les bénéficiaires demandent quasi exclusivement des garanties autonomes. L'identité et la qualité du garant – et donc, sa notation – sont primordiales pour les bénéficiaires d'autant plus à l'international. En ce sens, les garanties permettent de sécuriser le bon déroulement du marché et ainsi de rassurer les bénéficiaires étrangers quant à la capacité de leurs contractants français à exécuter leurs obligations et à respecter le cahier des charges.



### 3 questions à :

Amaury Ringot, Responsable juridique du département  
Cautions & Garanties d'Allianz Trade en France

*Pourquoi un assureur-crédit propose-t-il des cautionnements et des garanties ?*

Allianz Trade est en effet un assureur-crédit. Toutefois, nous sommes autorisés par nos autorités de contrôle à délivrer ces deux typologies d'engagements par signature (actes de cautionnement et garanties autonomes), au titre de la branche 15.

*En pratique, quelles sont les conséquences de la distinction faite entre une garantie autonome à première demande et un acte de cautionnement ?*

Ce qu'il faut comprendre, c'est que l'acte de cautionnement est l'accessoire au contrat principal. Il est possible d'opposer toutes les exceptions inhérentes au contrat principal. La garantie autonome quant à elle est indépendante du contrat principal. Le garant ne peut s'opposer au paiement qu'en cas de fraude ou abus manifestes de l'appel.

*Comment se prémunir d'un appel abusif ou frauduleux sur une garantie autonome ?*

Si la garantie est autonome, cela ne signifie pas pour autant qu'elle est totalement « hors-sol ». Tout d'abord, il faut prendre un soin tout particulier à décrire l'opération sous-jacente dans le corps de l'acte. Ensuite, même si la garantie demeure indépendante du contrat principal, il est possible de conditionner l'appel en paiement à la fourniture de documents justificatifs. Enfin, à l'international, il est préférable que la garantie soit régie par des règles internationalement reconnues comme le sont les URDG 758.

# LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE CAUTIONNEMENTS ET GARANTIES

Il est d'usage de distinguer les cautionnements de marché et les garanties légales.

Les cautionnements dits de marché (soumission, bonne fin, restitution d'acompte et retenue de garantie) sont négociés entre les co-contractants, qui peuvent définir librement les modalités d'application. Elles ne sont pas obligatoires mais dans la pratique, elles sont souvent exigées.

En parallèle, les garanties dites légales (environnementale, intérim, douanière et agroalimentaire par exemple) sont, elles, obligatoires. Elles sont nécessaires pour que l'entreprise cautionnée ou garantie puisse exercer son activité et respecter ses obligations légales.

Au carrefour de ces deux typologies, on retrouve des actes de cautionnements hybrides, comme par exemple la garantie de bon paiement des sous-traitants ou garantie financière d'achèvement.





## Les « cautions de marché »

### Le cautionnement ou garantie de soumission

Le cautionnement ou garantie de soumission est utilisé par les entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, qui souhaitent participer à un appel d'offres. Présenter un cautionnement ou une garantie émanant d'un assureur de premier rang est souvent un prérequis pour espérer pouvoir remporter de nouveaux marchés.

En fonction des critères de l'appel d'offres, l'acheteur (le bénéficiaire) exigera un cautionnement ou une garantie de soumission.

Ces actes jouent un rôle essentiel puisqu'ils permettent de couvrir le bénéficiaire si l'entreprise couverte :

- Retire son offre pendant la période de validité de la candidature/proposition ;
- Refuse de signer le marché alors que celui-ci lui a été attribué ;
- Se trouve dans l'incapacité de fournir un cautionnement ou garantie de bonne fin comme stipulé dans le contrat si son offre était retenue.

L'assureur rédige l'acte de cautionnement ou de garantie et s'engage par celui-ci à reverser à un bénéficiaire la somme correspondante en cas de manquement de son client à ses obligations contractuelles.

Le cautionnement ou garantie autonome de soumission renforcent le dossier d'une entreprise en garantissant sa capacité à exécuter le marché.

En règle générale, le montant du cautionnement ou de la garantie peut représenter un montant forfaitaire ou un pourcentage entre 5 % et 10 % du montant total du marché.

### Le cautionnement ou garantie de bonne fin

Cette sûreté (cautionnement ou garantie autonome) est requise lors de la conclusion d'un marché, pour garantir à une entité (société ou administration publique) qui commande un ouvrage, la bonne réalisation par l'entrepreneur de celui-ci.

Ce cautionnement ou garantie de bonne fin (ou de bonne exécution) permet de couvrir le bénéficiaire en cas d'inexécution partielle ou totale des obligations contractuelles de son co-contractant. De manière générale, il est exigé dès la signature du contrat et sa durée concorde avec sa durée de réalisation voire après l'expiration d'un délai supplémentaire qui aura été convenu contractuellement entre les parties.

En règle générale, le montant du cautionnement ou de la garantie de bonne fin peut représenter entre 10 % et 20 % du montant total du contrat.



### **Le cautionnement ou la garantie de restitution d'acompte ou d'avance**

Cette sûreté est requise lors de la conclusion d'un marché, pour garantir le remboursement des acomptes versés par le bénéficiaire, au cas où il serait mis fin à l'exécution du contrat par le client cautionné ou garanti.

Elle peut être utilisée par toutes les entreprises dès lors qu'elles obtiennent un nouveau marché. L'intérêt est double. Côté bénéficiaire, elle permet de sécuriser le versement d'un acompte ou d'une avance avant ou pendant la réalisation du projet. Côté cautionné, lorsque celui-ci remporte un marché, il doit souvent engager des dépenses avant même de commencer l'exécution du contrat (frais de R&D, achat de matériaux, lancement des fabrications, ouverture d'un chantier...). Il est donc courant qu'il demande à l'entreprise un acompte ou une avance à la signature du contrat. Cet acompte ou avance lui évite ainsi de consommer sa propre trésorerie.

Le montant de cette sûreté correspond au montant de l'acompte ou de l'avance, qui représente généralement un pourcentage pouvant varier de 10 % à 30 % du montant total du marché.

Bien qu'émis à la date de signature du contrat principal, le cautionnement ou garantie de restitution d'acompte ou d'avance :

- **Prend effet de façon générale à la date de réception du paiement de l'acompte ou de l'avance et il y est conditionné ;**
- **Reste valable – selon les modalités négociées entre les parties – jusqu'à (différentes options) :**
  - La date de livraison totale des marchandises ;
  - La fin du chantier (réception provisoire) ;
  - Son amortissement total (pour la restitution d'avance uniquement) ;
  - Une date déterminée.

Pour résumer : l'assureur se porte caution ou garant pour le compte de l'entrepreneur en charge de la fourniture d'un bien ou d'un service, et s'engage ainsi à reverser au bénéficiaire désigné toute somme avancée en cas de manquement des obligations contractuelles de son client durant la période d'exécution du marché.



### La caution de dispense de retenue de garantie

Fréquemment utilisée dans le cadre de marchés publics ou privés, la retenue de garantie est une somme prélevée sur le montant global des travaux. Elle permet au maître d'ouvrage (le bénéficiaire) de s'assurer que les travaux seront réalisés conformément au contrat.

Pour éviter cette retenue et permettre le paiement de la totalité du marché, les entreprises du BTP peuvent fournir un acte de cautionnement ou de garantie autonome de dispense de retenue de garantie.

Sur le marché privé, les retenues de garantie sont réglementées par la loi n°71-584 du 16 juillet 1971. Elles ne peuvent excéder 5% du montant du marché.

« A l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception, faite avec ou sans réserve, des travaux [...], la caution est libérée [...], même en l'absence de mainlevée, si le maître de l'ouvrage n'a pas notifié à la caution [...], par lettre recommandée, son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur. L'opposition abusive entraîne la condamnation de l'opposant à des dommages-intérêts » (Article 2).

Il s'agit d'une loi d'ordre public, autrement dit, toute stipulation contraire prévue contractuellement est nulle et non avenue.

## Les « cautions légales »

### La garantie environnementale

La souscription d'une garantie financière est une obligation légale pour les sites ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), conformément à l'arrêté du 31 mai 2012 en application du 5° de l'article R. 516-1 du Code de l'environnement. Elle prend la forme d'un acte de cautionnement. Dès la mise en exploitation de l'installation classée, l'exploitant du site doit donc être en mesure de présenter au préfet une attestation de garantie financière environnementale.

Cette obligation imposée par les préfetures, bénéficiaires du cautionnement, concerne :

- Les carrières
- Les sites classés Seveso
- Les installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND)
- D'autres installations soumises à une autorisation préfectorale (éoliennes...)

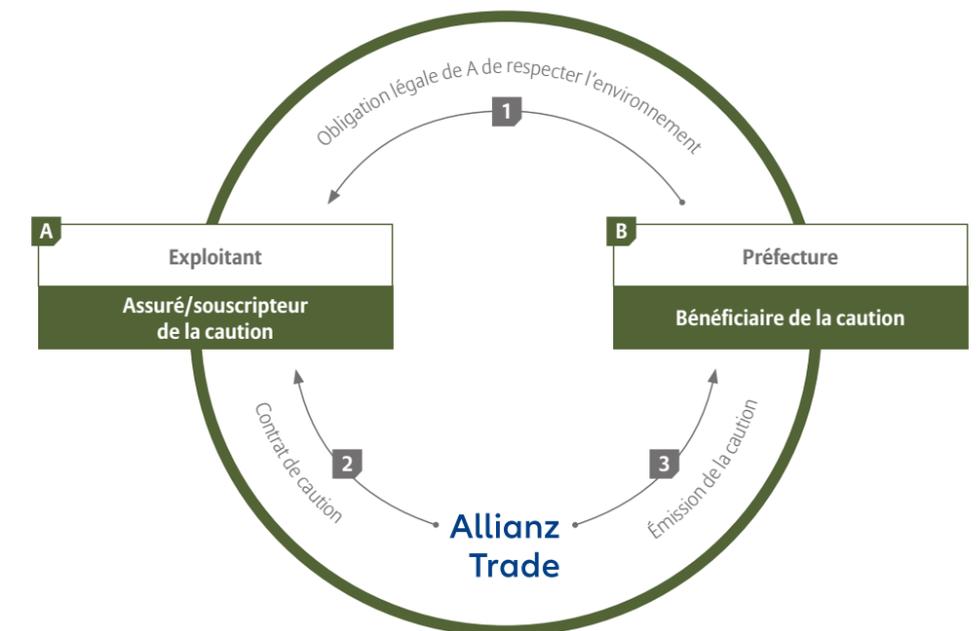
De nombreux secteurs d'activité sont donc susceptibles d'être concernés par la « caution environnementale » : sidérurgie et métallurgie, industries chimique et pharmaceutique, traitement des déchets, agroalimentaire, élevages d'animaux, textile et cuir, industrie du bois et du papier, sociétés pétrolières et gazières...

Ce cautionnement couvre, en fonction des installations, les dépenses liées à la surveillance des sites, les interventions éventuelles en cas d'accident ou de pollution, que cette dernière soit due à une défaillance ou à une mauvaise exploitation, et la remise en état des installations après cessation de l'activité. Elle permet d'éviter qu'un site ne soit laissé à l'abandon suite à une négligence, une insolvabilité ou la disparition de son exploitant.

Le montant du cautionnement est fixé par décret ou arrêté préfectoral.

### Bon à savoir :

Ce cautionnement ne couvre pas les indemnités dues par l'exploitant aux tiers qui pourraient subir un préjudice du fait de la remise en état de l'installation au titre de la responsabilité environnementale.



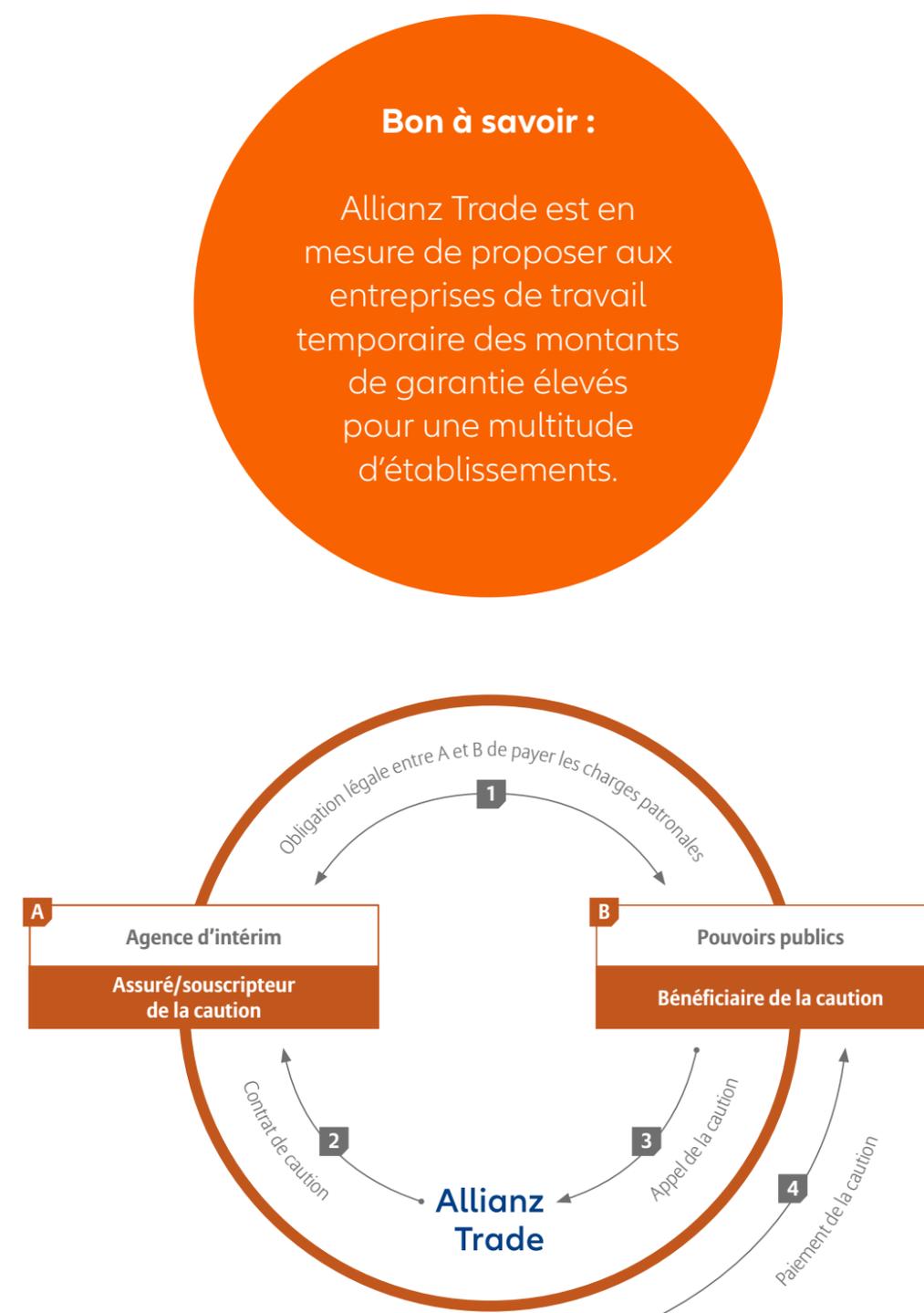
## La « caution intérim »

La souscription d'une garantie financière est une obligation légale pour toute entreprise de travail temporaire, conformément à l'article L.1251-49 du Code du travail institué par la loi du 2 janvier 1979.

Elle permet de garantir le paiement des salaires et accessoires, ainsi que le paiement des cotisations obligatoires dues aux différents organismes de Sécurité sociale et autres institutions sociales comme l'Urssaf ou les caisses de retraite et de prévoyance.

Le montant de cette garantie financière dépend du chiffre d'affaires de l'entreprise. Il correspond à 8 % du chiffre d'affaires annuel sur la base du dernier exercice fiscal (R 1251-12) et ne peut pas être inférieur à un montant minimum fixé annuellement par décret en fonction de l'évolution moyenne des salaires (138 072 € pour l'année 2023).

L'identité et l'adresse du garant doivent être mentionnées sur tous les documents et contrats de l'entreprise de travail temporaire. Si elle possède plusieurs établissements, chacun doit être en mesure de fournir une attestation de cautionnement.



## La caution douane

La souscription d'une solution de cautionnement est une obligation légale pour les entreprises ayant une activité de transport, d'import/export et de transit. Elle doit être présentée à la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects (DGDDI) conformément aux règlements en vigueur pour la circulation des fournitures.

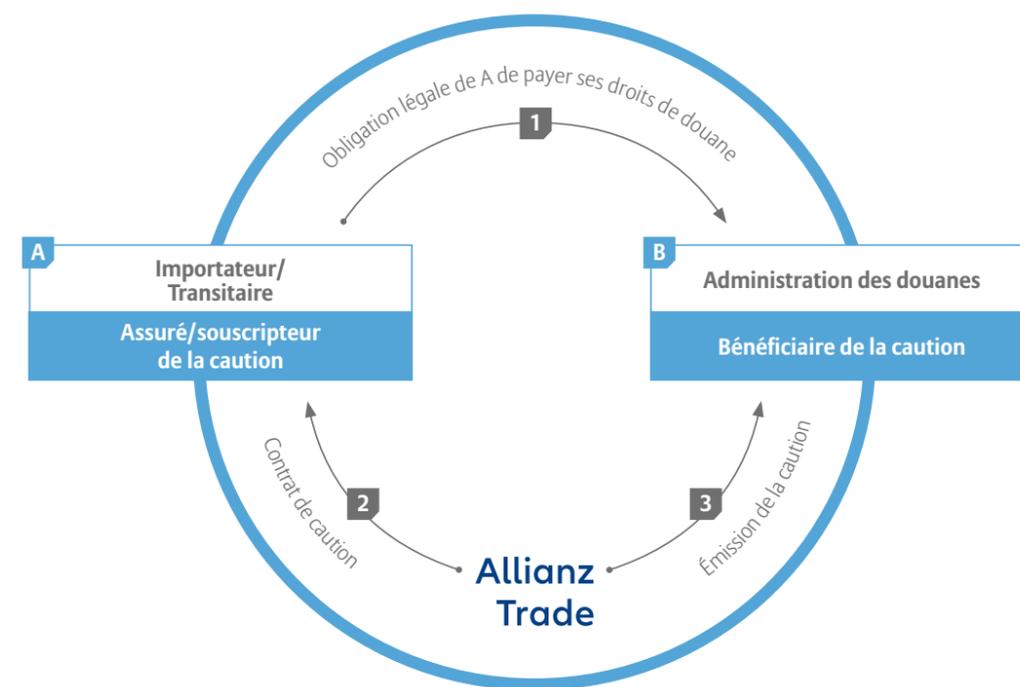
Elle permet de décaler le paiement auprès de l'administration des douanes des taxes et droits de douane exigibles pour prendre possession de ses marchandises lors du franchissement de la frontière. Le paiement peut être différé ou suspendu dans l'attente d'une mise à la consommation ou d'une réexportation des marchandises.

Ce décalage est possible dans le respect des dispositions légales en vigueur. Il correspond à un réel besoin des acteurs du secteur de l'import/export et du transit, afin d'optimiser leur trésorerie.

Le montant du cautionnement douane est établi en fonction du volume d'affaires prévu.

### Bon à savoir :

De nombreux métiers sont concernés par la caution douane : commissionnaire en douane, entrepositaire agréé, transitaire, transporteur, opérateur d'import et/ou d'export, opérateur sous douane, logisticien...



## La caution agroalimentaire

Dans le cadre de l'attribution des aides prévues par la Politique Agricole Commune (PAC), la souscription d'une solution de cautionnement est une obligation légale pour les entreprises du secteur agroalimentaire qui reçoivent des subventions des pouvoirs publics en contrepartie du respect de normes d'exploitation. Cette garantie financière sécurise le remboursement de ces aides aux pouvoirs publics, en cas de non-respect de celles-ci.

L'attestation de cautionnement est à fournir à l'organisme FranceAgriMer.

Il existe quatre catégories de cautionnement agroalimentaire :

- La caution de restitution : elle permet de percevoir par anticipation les aides communautaires dédiées aux exportateurs de lait, de viande, de céréales, d'huile et de sucre, sans attendre le retour des preuves d'arrivée à destination ou de sortie du territoire communautaire.
- La caution d'adjudication : elle permet de participer aux adjudications organisées par l'Union européenne concernant le dégagement de produits excédentaires ou soumis à une restriction ou une limitation.
- La caution de transformation ou d'écoulement : elle garantit que les produits « aidés » sont bien transformés ou utilisés en fonction de la destination imposée, avant leur mise sur le marché.
- La caution pour certificats d'exportation et d'importation : elle permet l'obtention des certificats permettant la surveillance des volumes échangés (délai et tonnages), indispensables aux importations et exportations hors Union européenne.

### Qui est concerné ?

Les principaux acteurs du secteur de l'agroalimentaire sont les opérateurs de la filière viticole, les céréaliers, les sucriers, les transformateurs de produits agricoles ou encore les importateurs / exportateurs de produits agricoles souhaitant bénéficier d'aides européennes.

## Les garanties hybrides

### Les GFA VEFA et VIR

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat par lequel un acheteur acquiert un immeuble à construire ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le bien dès que les travaux de construction sont achevés. Cet acte est réalisé et signé chez un notaire. Afin de garantir extrinsèquement l'engagement du vendeur, une garantie financière d'achèvement est annexée à l'acte de vente. Elle répond à l'obligation de l'Article L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et garantit l'acquéreur, en cas de défaillance financière du vendeur caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble :

- Doit assurer la mise à disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Sans limite.
- Peut faire désigner un administrateur ad hoc pour réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette GFA peut garantir la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble à construire sur un terrain nu comme celle d'un immeuble existant faisant l'objet d'une réhabilitation.

Les opérations portant sur un immeuble existant peuvent également s'inscrire dans le cadre de la vente d'un immeuble à rénover (VIR). Dans ce cas, le vendeur s'engage à effectuer des travaux dans un délai déterminé et perçoit des sommes de l'acquéreur avant leur réalisation. Par cet acte notarié, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété du sol et celle des constructions au fur et à mesure de leur réalisation.



## La GFA VRD

En amont d'une opération de promotion, l'aménageur foncier (= lotisseur) est autorisé à vendre les lots :

- Soit après constat de l'achèvement des équipements prévus au programme de travaux,
- Soit par anticipation avant la réalisation de tout ou partie des travaux prescrits.

Dans le deuxième cas, il doit fournir une garantie d'achèvement des travaux VRD (voiries et réseaux divers) ou consigner une somme correspondant aux travaux restant à exécuter. Cette garantie d'achèvement des VRD dépend de l'article R.442-14 b du Code de l'Urbanisme.

## La GFA CPI

Le contrat de promotion immobilière (CPI défini dans le code civil, repris dans le code de la construction et de l'habitation) est un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur s'engage auprès d'un maître d'ouvrage (= le propriétaire) à :

- **Faire procéder à la réalisation d'un programme de construction :**
  - Pour un prix convenu
  - Au moyen de contrats de louage d'ouvrage (= contrat par lequel un entrepreneur doit exécuter un travail indépendant et sans représentation)
- **Procéder lui-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet**

La garantie financière d'achèvement CPI n'est pas définie par la loi. Elle est négociée entre les parties. Elle reprend les principes tirés du Code de la construction et de l'habitation. Le garant GFA CPI s'engage, envers le « Maître d'Ouvrage » (= le bénéficiaire), solidairement avec le Promoteur, à payer, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'objet du CPI, dans la limite de 100 % du prix convenu. Ici tout est négociable dans la limite des contraintes de refinancement du garant.



## La garantie de bon paiement des sous-traitants

La sous-traitance est une opération qui permet à une entreprise de déléguer tout ou une partie d'une mission qu'elle doit effectuer à une autre structure. L'entreprise principale garde toutefois le contrôle et la responsabilité sur le travail effectué.

La loi du 31 décembre 1975 vient encadrer cette relation et plus particulièrement ce qui concerne le paiement du sous-traitant. L'objectif étant que, même en cas de défaillance financière de l'entreprise principale, le sous-traitant soit assuré de pouvoir percevoir son paiement.

Ainsi la législation prévoit deux options :

- L'entreprise principale justifie du cautionnement de sous-traitance obtenu par un établissement qualifié ;
- L'entreprise principale donne délégation de paiement au maître de l'ouvrage.

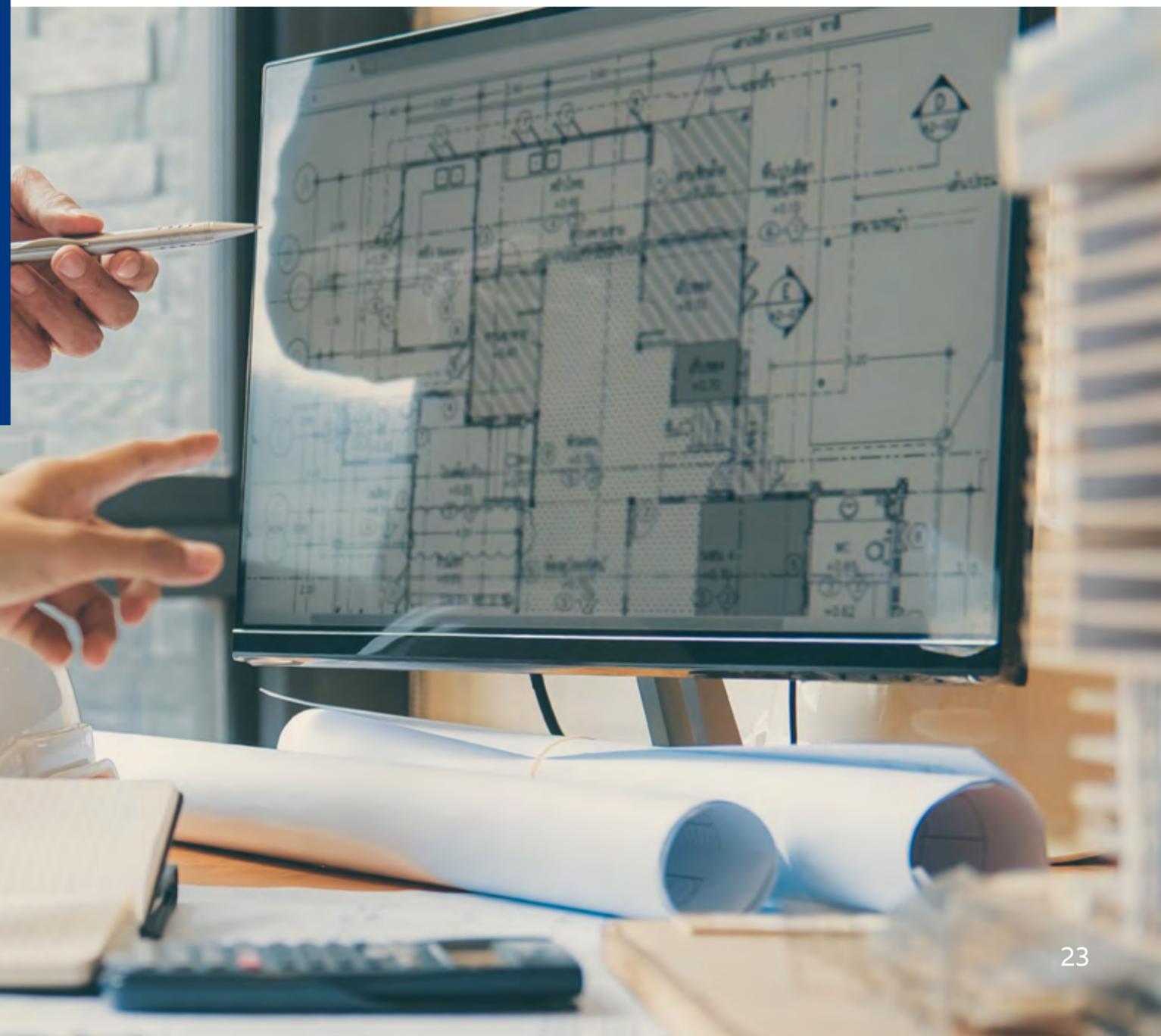
L'acte de cautionnement garantit le bon paiement de ses prestations au sous-traitant. Il doit être fourni par l'entreprise principale à ses sous-traitants dès la signature du contrat de sous-traitance ou au plus tard avant le commencement de l'exécution des travaux.

Il s'agit d'une obligation légale, incontournable et d'ordre public dans tous les marchés de droit français.



## POURQUOI CHOISIR UN ASSUREUR POUR SON CAUTIONNEMENT OU SA GARANTIE ?

Les banques, les établissements financiers et les assureurs proposent des cautionnements et des garanties. Mais il y a des avantages à choisir un assureur en tant que garant spécialisé par rapport à une banque ou un établissement financier.



## 3 bonnes raisons de choisir un assureur pour son cautionnement

1

### Optimiser sa trésorerie en libérant ses lignes de crédit

La liquidité est un facteur clé. Or, les banques raisonnent souvent de façon globale, en regardant leurs engagements de court et moyen termes ainsi que les engagements par signature (dont les cautionnements font partie). En passant par un assureur pour les cautionnements et garanties, les entreprises peuvent préserver leurs capacités de financement à court terme (découverts) et leurs capacités d'emprunt à moyen terme auprès de leurs banques, libérant ainsi leurs lignes de crédit.

2

### Des cautionnements négociés sur mesure

Une banque offre généralement des garanties bancaires standardisées dites « à première demande ». Ces garanties sont considérées comme plus risquées pour le donneur d'ordre car cela signifie que le garant se trouve dans l'obligation de verser des liquidités à la première demande du bénéficiaire sans qu'aucune opposition puisse être faite. Un assureur peut vous aider à négocier des conditions adaptées et vous signaler de manière proactive les dangers de certains types de garantie, en vous aidant à élaborer des textes de garantie plus appropriés.

3

### Des outils de gestion informatisée

L'émission de cautionnements et garanties implique beaucoup de gestion administrative (mise en place d'un contrat de cautionnement, lettre d'instruction, émission des actes de cautionnement ou de garantie...). Certains assureurs ont mis en place des plateformes en ligne spécifiques permettant l'émission de ses cautionnements et la gestion de son contrat de façon dématérialisée.

#### Le saviez-vous ?

Allianz Trade propose deux plateformes : **Ma caution en ligne** destinée aux PME/ETI et ehcaution.fr destinée aux entreprises / groupes de plus grande taille.

## Quelques points de vigilance

### *Etre bien conseillé*

Les actes de cautionnement et les garanties sont souvent utilisés de manière interchangeable. Toutefois, il s'agit de deux instruments différents, avec des implications juridiques et économiques différentes. Les directeurs financiers, les trésoriers et les chefs d'entreprise doivent donc être bien informés avant d'opter pour une garantie ou un acte de cautionnement.

### *Avoir un point d'ancrage local*

Bien qu'il existe plus d'un millier d'entreprises dans le monde qui proposent des solutions de cautionnement, la plupart se concentrent sur les marchés nationaux. Pour une entreprise qui participe à des projets réalisés en dehors de son territoire d'origine, il est important de se faire accompagner par des experts sur le terrain. Non seulement tous les documents seront rédigés dans la langue locale, mais il est particulièrement important de pouvoir compter sur un partenaire qui comprend et maîtrise les subtilités de la législation locale.

### *Négocier les conditions*

Les équipes peuvent vérifier si les conditions fixées par un bénéficiaire sont conformes aux pratiques du marché (et ne sont donc pas désavantageuses pour vous), ou si les conditions comportent des obligations onéreuses ou des facteurs de risques qui pourraient être pris en compte dans le cadre de leurs négociations avec le bénéficiaire. C'est tout particulièrement important pour les entreprises de taille moyenne qui ne disposent pas toujours de l'expertise en interne ou qui ne connaissent pas le nouveau territoire dans lequel elles s'appêtent à se développer.

### *Trouver un partenaire réactif*

Dans tous les cas de figure, les cautionnements nécessaires doivent pouvoir être délivrés très rapidement et sans complications inutiles. Disposer d'un interlocuteur unique au sein d'une équipe spécialisée est donc primordial.

## La clé : être bien accompagné !

### Allianz Trade, acteur reconnu dans l'émission de cautionnements et garanties

Se faire accompagner par une structure dont c'est le métier, c'est mettre toutes les chances de son côté.

Avec un réseau de 30 bureaux et plus de 230 experts en cautionnement et garantie répartis à travers le monde, Allianz Trade assiste ses clients dans leurs projets à l'international en mettant à leur disposition l'expertise de ses équipes et de ses partenaires, en particulier sur l'environnement du marché, le cadre juridique de l'émission des actes de cautionnement et les subtilités des contrats locaux.

### La valeur ajoutée d'Allianz Trade sur le cautionnement et les garanties :

- Une notation de haute qualité (AA) délivrée par Standard & Poor's
- Une expertise de plus de 100 ans au sein du groupe Allianz
- Une réactivité avec un temps de réponse en 48 h, grâce à la qualité des informations disponibles sur la santé financière des entreprises
- Des garanties sur-mesure, en adéquation avec les exigences de chaque secteur d'activité
- Des lignes de caution modulables selon la taille de l'entreprise
- Deux plateformes en ligne pour émettre et gérer soi-même ses cautions.

### Le chiffre :

Plus de 60 000 actes de cautionnement ont été émis en 2023 par Allianz Trade.



## TPE, PME, ETI, multinationale : à chacun sa caution

### TPE

Les petites entreprises sont constamment confrontées à de nouveaux challenges. Cependant, le manque de garant ne doit pas freiner leur développement. Des solutions de cautions spécifiques ponctuelles existent pour les petites entreprises, sous la forme d'une caution de marché unitaire, téléchargeable en dix minutes directement sur la plateforme **Ma Caution En Ligne**.

### PME

Les PME (moins de 250 salariés et plus de 2 millions d'euros de chiffre d'affaires) bénéficient également de solutions de cautionnement adaptées, englobant leur activité en France et à l'export. Pour servir efficacement les PME, les équipes peuvent émettre des cautions en 48 h. Jusqu'à 10 millions d'euros de chiffres d'affaires, les PME ont également accès à la plateforme **Ma Caution En Ligne**.

### ETI

Les moyennes et grandes entreprises (aussi appelées ETI pour entreprises de taille intermédiaire) ont des besoins en cautionnement plus récurrents, sur de plus gros volumes et nécessitant plus de suivi. Un contrat cadre peut être mis en place pour un groupe et ses filiales avec un accès à la plateforme EH Caution leur permettant, une fois leur dossier accepté, de disposer d'une capacité globale de cautionnement qu'ils utilisent au fur et à mesure de leurs besoins, de façon autonome et à 100 % en digital, avec un chargé d'affaires dédié disponible en cas de besoin.

### Multinationales

Les entreprises multinationales ont presque systématiquement besoin d'émettre des cautions en droit local pour leur propre compte et pour le compte de leurs filiales. Des contrats cadres sont alors proposés à ces grandes multinationales, avec l'émission de cautionnements garantis généralement sur-mesure, aux formats papier et électronique. L'accompagnement des équipes Allianz Trade et de ses partenaires est alors essentiel pour s'adapter aux exigences des bénéficiaires et du droit local.



### **L'avis de Kelly Gameiro Teixeira, chargée d'affaires grands comptes - caution & garantie chez Allianz Trade en France :**

*« Nous n'accompagnons pas de la même manière une PME familiale et une ETI ou une multinationale. Elles n'ont ni les mêmes besoins, ni les mêmes flux. Dans le BTP, il y a par exemple une multitude d'autoentrepreneurs et d'artisans. Ces petites structures n'ont pas besoin de la lourdeur administrative d'un contrat cadre mais plutôt de solutions agiles comme notre plateforme d'e-cautions ponctuelles **Ma Caution en Ligne**. Pour les plus grosses structures, une plateforme 100 % digitale permettant d'émettre ses cautions, de faire les demandes de mainlevées ou encore de gérer tout l'aspect administratif de leur contrat, est également proposée. »*

Plus d'informations ?

Contactez-nous au : 01 84 11 50 54

ou consultez notre site : [www.allianz-trade.fr](http://www.allianz-trade.fr)

**Assurance**

Euler Hermes France - RCS Nanterre B 799 339 312

Sise 1, place des Saisons, 92048 Paris La Défense Cedex - Tél. + 33 1 84 11 50 50

Succursale française d'Euler Hermes SA - Entreprise d'assurance belge agréée sous le code 418

Siège social : avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles, Belgique - Immatriculée au RPM Bruxelles sous le n° 0403 248 596

**Analyse financière des entreprises et fournisseur de notation interne**

Euler Hermes Crédit France - Société par actions simplifiée au capital de 51 200 000 EUR - RCS Nanterre B 388 236 853

Société de financement - Siège social : 1, place des Saisons, 92048 Paris La Défense Cedex - Tél. + 33 1 84 11 50 50

**Recouvrement amiable des créances – Mandataire de recouvrement**

Euler Hermes Recouvrement France - Société par actions simplifiée au capital de 800 000 EUR - RCS Nanterre B 388 237 026

Siège social : 1, place des Saisons, 92048 Paris La Défense Cedex - Tél. + 33 1 84 11 50 50

