
Acheter un bien avec des travaux réalisés par le vendeur : la vente d'immeuble à rénover (VIR)

Publié le 20/03/2012



Dans quel cas faut-il recourir à la vente à rénover? Que contient l'acte de vente? Comment se déroulent les travaux?...

La vente d'immeuble à rénover est une vente d'un bien immobilier pour lequel le vendeur prend l'engagement de réaliser des travaux après la vente.

Dans quel cas faut-il avoir recours à la vente à rénover ?

La réglementation de la vente d'immeuble à rénover s'applique dès lors:

- que l'immeuble vendu est destiné à l'usage d'habitation ou **à usage d'habitation et professionnel**,
- que l'immeuble est **bâti**; peu importe que le vendeur soit un professionnel de l'immobilier ou non.

La législation sur les ventes d'immeubles à rénover s'applique, même pour des travaux de faible ampleur (travaux de peinture, mise en conformité du réseau d'assainissement).

En revanche, **lorsque la nature des travaux est très importante** (agrandissement, reconstruction d'immeuble), **c'est une vente en l'état futur d'achèvement qui doit être conclue**.

Que contient l'acte de vente à rénover ?

L'**avant-contrat** doit comporter à peine de nullité de l'acte, outre le dossier de diagnostic technique, les indications suivantes:

- la description et les caractéristiques du bien immobilier,

-
- le descriptif et le délai de réalisation des travaux,
 - le prix des travaux ventilé entre l'existant et le montant des travaux,
 - l'engagement du vendeur de produire lors de la signature de l'acte authentique de vente les justificatifs de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances obligatoires,
 - l'échelonnement du paiement des travaux.

Le contrat de vente doit être fait par-devant notaire.

Il doit aussi comporter un certain nombre de mentions:

- la description et les caractéristiques du bien,
- la superficie des parties privatives,
- la consistance et les caractéristiques des travaux que doit effectuer le vendeur, que ces travaux concernent des parties privatives ou des parties communes,
- la ventilation du prix de vente entre la valeur de l'existant et les travaux. Seul le prix de l'existant peut être payé au jour de la signature de l'acte. Le paiement du prix des travaux est payé de manière échelonnée:
 - lorsque la valeur des travaux réalisés représente au moins 50% du prix total des travaux,
 - lorsque l'ensemble des travaux sont achevés, l'acquéreur paie 95% du prix des travaux,
 - les 5% sont à payer à la livraison.
- le délai de réalisation des travaux,
- la garantie financière d'achèvement fournie par le vendeur: c'est la caution du banquier,
- les justificatifs de responsabilité civile et d'assurance dommages-ouvrage sur les travaux.

Bon à savoir: les procurations éventuelles doivent également être authentiques.

Comment se déroulent les travaux ?

A la vente, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété du terrain et des constructions existantes, puis l'acquéreur devient propriétaire des travaux, des constructions à venir (...) au fur et à mesure de leur réalisation.

Le vendeur doit garantir à l'acquéreur que les travaux promis seront achevés.

Cette garantie est constituée par **une caution solidaire** émanant d'un établissement de crédit ou une compagnie d'assurances agréée à cet effet.

Cette caution cesse à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

Que se passe-t-il quand les travaux sont terminés ?

Une fois que la rénovation est achevée, le contrat de vente d'immeuble à rénover prend fin. Pour cela, il faut accomplir **trois formalités**.

Il doit y avoir une constatation d'achèvement des travaux. Elle résulte de la déclaration certifiée par un homme de l'art (architecte) indépendant choisi par les parties ou par le juge en cas de désaccord entre elles.

Intervient ensuite la réception des travaux par l'acquéreur. Elle permet de vérifier la bonne exécution

des travaux. Elle intervient obligatoirement avant la livraison. Elle se traduit concrètement par la signature d'un procès-verbal signé par les parties. L'acquéreur juge si les travaux sont totalement achevés ou non. Dans ce cas, il formule des réserves sur le procès-verbal de réception des travaux. Elle constitue le point de départ des garanties.

Enfin intervient la livraison de l'immeuble . Elle induit l'achèvement des travaux. Elle s'effectue entre le vendeur et l'acquéreur. Les réserves doivent être traitées.

L'acquéreur est convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, à l'initiative du vendeur, à venir procéder à la livraison. Si l'acquéreur ne se présente pas le jour prévu, le vendeur peut faire désigner une personne qualifiée par le président du tribunal de grande instance.

La livraison donne lieu à la signature d'un procès-verbal dans lequel l'acheteur porte éventuellement les réserves qu'il entend formuler. Ce procès-verbal est le point de départ des garanties en matière de vices et des défauts de conformité apparents.

Que faire en cas de problèmes liés aux travaux ?

Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents doivent être dénoncés dans le procès-verbal de réception des travaux ou dans le mois qui suit cette réception.

L'action en réparation devant les tribunaux doit être intentée dans le délai d'un an après le procès-verbal de réception.

Les vices relatifs aux éléments d'équipement ou les vices cachés doivent être dénoncés dans un délai de deux ans ou de dix ans qui suivent le procès-verbal de réception, selon la nature des éléments concernés.

Le vendeur doit-il être assuré ?

Tous les vendeurs, quels qu'ils soient, doivent fournir les garanties biennale et décennale et d'une **assurance dommages ouvrage** si la nature des travaux le justifie (travaux de construction par exemple)..

Le vendeur professionnel de l'immobilier doit justifier en plus d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Existe-t-il des sanctions ?

Si l'acte de vente ne comporte pas les mentions légales obligatoires, celui-ci peut être annulé par le tribunal de grande instance.

De plus il existe des sanctions pénales contre le vendeur et le notaire en cas de non respect de la réglementation (par exemple : non respect de l'échelonnement des paiements).

Quel est le régime fiscal de la vente d'immeuble à rénover?

Si l'ensemble immobilier est achevé depuis plus de cinq ans, l'acquisition de l'immeuble par le rénovateur ainsi que sa revente en VIR seront soumis aux droits d'enregistrement.

Si l'ensemble immobilier est achevé depuis moins de cinq ans, le rénovateur a acheté un immeuble achevé depuis moins de cinq ans et souhaite le revendre en VIR dans les 5 ans du précédent achèvement de l'immeuble (la quantité et la qualité des travaux n'assimilent pas la rénovation à une reconstruction) : TVA immobilière et droits d'enregistrement au taux réduit.