



La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

Que l'on décide de réaliser un achat immobilier dans le neuf ou l'ancien, il existe des processus de garantie qui ont été mis en place afin de protéger au mieux les acquéreurs. Dans le neuf, les futurs propriétaires achetant les lots sur plan, un contrat dit en VEFA a été créé afin d'organiser à la fois l'échelonnement des paiements des acheteurs mais aussi pour les protéger contre de potentielles malfaçons ou retards de livraison.

Dans l'ancien, l'achat d'un bien au sein d'un immeuble en rénovation peut faire l'objet d'une garantie différente : la Vente d'Immeuble à Rénover ou VIR. Très similaire à la VEFA, elle permet d'assurer une protection sur certains points comme la consistance des travaux, leurs délais de réalisation jusqu'à livraison... Elle n'est cependant pas obligatoire pour le promoteur immobilier. Son statut légal est encadré par la loi ENL du 13 juillet 2006, complétée par les décrets d'application de décembre 2008 et septembre 2010.

Quelles sont les conditions requises pour une Vente d'Immeuble à Rénover ?

La VIR, tout comme la VEFA en immobilier neuf, est une modalité de vente qui exige que certaines conditions soient au préalable toutes remplies. Elle s'applique à toute personne réunissant l'ensemble de ces conditions dites cumulatives :



La vente

La personne doit vendre un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti qui est destiné à un usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation). Si la personne a prévu de vendre l'immeuble (ou partie d'immeuble) après réalisation de travaux, la VIR s'applique également (selon la nature des travaux).



Les travaux

La personne s'engage contractuellement à réaliser elle-même ou via une tierce partie

des travaux sur cet immeuble (ou partie d'immeuble) en respectant un délai établi.



Versements échelonnés

La personne percevra des versements échelonnés de la part des acquéreurs avant la livraison finale des logements (même principe qu'en VEFA).

Le contrat de VIR définit également clairement les travaux qui seront concernés et pris en charge dans cette garantie pour les acquéreurs et qui doivent nécessairement être relatifs à un bâtiment existant.

Quels sont les champs couverts par une VIR ?

Ainsi, comme précisé dans le décret d'application de 2008, sont exclus du champ d'une VIR tous les « travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction » qui sont définis précisément dans l'article R 262.1 du code de la construction et de l'habitation et pour lesquels c'est le régime en VEFA qui sera applicable.

Plus précisément, les travaux qui ne rentrent pas dans le cadre de la VIR sont les travaux qui rendent à l'état neuf :

Ceci est le titre

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut elit tellus, luctus nec ullamcorper mattis, pulvinar dapibus leo.

Hors fondations

Soit plus de la moitié des éléments hors fondations qui déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage global.

Les façades

Soit plus de la moitié de la consistance des façades (toujours hors ravalement).

Le second œuvre

Soit plus des deux tiers des éléments de second œuvre suivants : les planchers, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et la plomberie ainsi que les installations électriques et le système de chauffage (ce dernier ne s'applique qu'en métropole).

Que doit mentionner le contrat de VIR ?

À la différence de la VEFA, la VIR n'est pas un contrat de réservation mais une promesse de vente. Les règles applicables à la VIR étant d'ordre public, il n'est pas possible de déroger au double formalisme strict qui doit être respecté pour le compromis de vente tout d'abord puis pour le contrat de vente.

Le compromis devra donc comporter certaines mentions obligatoires sous peine de nullité, à savoir :

- Toutes les caractéristiques du bien vendu (surface, diagnostic technique notamment une note sur la qualité des matériaux utilisés...)
- Toutes les indications et descriptions essentielles concernant les travaux à réaliser (parties communes et privatives), leurs délais, leur prix (et modalités de révision du prix) et leur échelonnage.
- L'engagement du vendeur (promoteur) de pouvoir fournir lors de la signature du contrat de vente final le justificatif de la souscription à une GFA et les assurances de construction, notamment les dommages ouvrage (DO).

L'acte authentique de vente devra comporter les mêmes mentions obligatoires avec cette fois non plus l'engagement mais bien les justificatifs de GFA et des assurances de responsabilité et de DO.

Quelles sont les modalités de paiement en VIR ?

Tout comme le contrat en VEFA, l'acquéreur va payer la totalité de son bien de manière échelonnée selon un planning précis respectant certaines conditions d'avancement, notamment des travaux.

En général, les différentes étapes sont les suivantes :

- Lors de la signature du contrat de vente, l'acheteur va régler le prix de l'existant en totalité.
- Puis le paiement du reste, soit la partie correspondant aux travaux de rénovation, sera étalé selon l'avancement des travaux (échelonnage encadré strictement par la loi) sans excéder « 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux », ensuite « 95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux » et enfin le solde à la livraison.

Sachant qu'il s'agit dans une VIR d'un bâti existant, la taxe foncière entre en compte et est due par l'acquéreur dès l'acte d'acquisition (et non à la livraison comme en VEFA). Le prorata de taxe foncier s'ajoute donc aux frais à régler dès la signature du contrat d'acquisition. Des versements intermédiaires sont possibles depuis le décret de septembre 2010, à condition que les plafonds principaux (50 et 95 %) soient respectés.

D'autres particularités de la VIR



L'obligation de recourir à un architecte

Lors d'un contrat en VIR, la désignation d'un architecte indépendant (et donc impartial et

assuré pour les prestations requises) est obligatoire. Si le vendeur et l'acheteur n'arrivent pas à se mettre d'accord sur un professionnel en particulier, c'est le Tribunal de Grande Instance du lieu du bien qui le désignera. L'architecte devra notamment constater l'achèvement des travaux et de la livraison (lors de la rédaction du procès-verbal) et la cohérence de la répartition du prix de vente (entre l'existant et les travaux) ainsi que l'échelonnage.



L'obligation de recourir à un notaire

La vente d'un bâti existant en passant par un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) exige pour le promoteur de faire appel, de manière obligatoire, à un notaire. Ce dernier aura à sa charge la rédaction du compromis mais surtout de l'acte de vente qui sera signé par l'acquéreur et le vendeur.

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

[Acteurs de la promotion immobilière](#)

[Financement Fonds Propres](#)

[Crédit Bancaire Promoteur immobilier](#)

[Garantie Financière d'Archement \(GFA\)](#)

[La vente immeuble à rénover](#)

[Dommages – Ouvrages](#)

LES PLACEMENTS

[Placement Epargne](#)

[Placement immobilier](#)

[Le crowdfunding](#)

[Le financement participatif immobilier](#)

[Investissement Participatif](#)

[Investissement locatif](#)

[Meilleurs rendements](#)

[Meilleurs placements](#)

INVESTIR

[Dans quoi investir ?](#)

[Investir dans l'immobilier](#)

[Investir en SCPI](#)

[Investir en PINEL](#)

[Investir en LMNP](#)

[Investir dans l'assurance vie](#)

[Investir en PEA](#)

FISCALITÉ

[Qu'est-ce que le financement participatif ?](#)

[Fiscalité Immobilière](#)

[Fiscalité SCPI](#)

[Défiscalisation SCPI](#)

[Fiscalité Pinel](#)

[Fiscalité malraux](#)

[Fiscalité de l'assurance vie](#)

[Fiscalité LMNP](#)

[Défiscalisation immobilière](#)

LES AVANTAGES

Investir avec DCS-PATRIMOINE c'est l'assurance d'un investissement transparent avec une équipe disponible pour répondre à toutes vos questions

Informations

[Qu'est-ce que le financement participatif ?](#)


[Le concept](#)

[Inscrivez-vous](#)


[Indicateurs de performance](#)

[Nous Contacter](#)

Contact

 +33 4 83 43 74 36

 contact@dcs-patrimoine.com

 Du lundi au vendredi 9h - 13h

 182 Rte de la Rumeyere, 69390 Charly, France

© Copyright 2023 by dcs-patrimoine



Informations légales – Conditions Générales d'utilisation – Politique de confidentialité

***AVERTISSEMENT : Les projets proposés peuvent présenter un risque de perte partielle ou totale du capital investi alors DCS PATRIMOINE dans l'optique d'assurer les investissements de ses clients, souscrit chaque investissement et projet à une assurance capital risque. Cela est obligatoire et la prime d'assurance est déduite des intérêts produits par le capital.

L'assurance permet de récupérer jusqu'à 85% du capital investi.***

Le site dcs-patrimoine.com présente les activités des sociétés DCS PATRIMOINE, qui propose un service de conseil en investissements participatifs et financier.

DCS PATRIMOINE, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000€, conseiller en investissements participatifs et financier immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 10055973. SARL au capital de 1.000.000 € dont le siège social est sis 182 RUE DE LA RUMEYERE – 69390 CHARLY France et immatriculée au RCS Lyon B 521 388 280 | Membre de Financement participatif et financier France, association agréée par l'Autorité des marchés.

DCS PATRIMOINE, société à responsabilité limitée, immatriculée sous le SIREN 521388280, est active depuis 12 ans. Localisée à CHARLY (69390), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des autres activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite, n.c.a