La vente d’immeuble à rénover

Textes

- Loi ENL du 13 juillet 2006
- Décret d’application du 19 décembre 2008
- Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010
- Articles L. 111-6-2-1 à 4 et L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation

DÉFINITION

La vente d’immeubles à rénover (VIR) s’applique à toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d’immeuble bâti, à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation, ou destiné après travaux à l’un de ces usages, qui s’engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d’immeuble et qui perçoit des sommes d’argent de l’acquéreur avant la livraison des travaux.

BUT

Protection de l’acquéreur :
Le but de la V.I.R. est de protéger l’acquéreur sur la consistance des travaux, le délai de réalisation des travaux et le respect de la date d’achèvement. La réalisation des travaux et leur paiement sont encadrés protégeant ainsi l’acquéreur.
Le statut de la V.I.R. est dans son intégralité d’ordre public, sanctionné par la nullité de l’acte.
La nullité du contrat ne peut être invoquée que par l’acquéreur et avant la livraison qui va souvent intervenir très vite, en quelques mois voire en quelques semaines, laissant à l’acquéreur un laps de temps très court pour agir.

SOMMAIRE

1.CHAMP D’APPLICATION

2.EXCLUSIONS

3.RÉGIME JURIDIQUE

4.FORMALISME

5.RÉGIME FISCAL APPLICABLE A LA V.I.R.

1. CHAMP D'APPLICATION

Ces textes s'appliquent à toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti à usage d'habitation ou à usage d'habitation ou professionnel et sans distinction entre le vendeur professionnel ou non. Le statut s'applique à tout vendeur.

Quatre conditions cumulatives doivent être remplies :

L'immeuble vendu doit être un immeuble ou partie d'immeuble bâti.

L'immeuble doit être à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation ou destiné après les travaux à l'un de ces usages (la VIR ne s'applique que dans le secteur protégé, c'est-à-dire pour les immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel et d'habitation). En effet, la VIR rejoint le Contrat de Construction de Maisons Individuelles (CCMI) car tous deux ont comme éléments constitutifs l'usage d'habitation ou professionnel et d'habitation.
En revanche, la loi ne s'applique pas dans le cas de la vente d'un immeuble à rénover en bloc et destiné partiellement à l'habitation car il ne tombe pas dans le secteur protégé.

La réalisation des travaux directe ou indirecte par le vendeur doit être fixée dans un délai déterminé par le contrat (c'est-à-dire même si les travaux sont effectués par des entreprises).
Ni la loi ni le décret ne font référence à un seuil minimal de travaux devant être réalisés.

Tous travaux entrent donc dans le champ d'application du contrat dès lors qu'ils sont payés avant achèvement.

Si les travaux sont effectués après l'avant-contrat et avant l'acte définitif :
* si l'avant-contrat ne comprend pas la description des travaux alors que l'acte

définitif porte sur un immeuble rénové, l'objet de la vente étant différent, le droit de rétractation de **l'article L. 271-1 du CCH** doit être exercé à nouveau.
* si les travaux ont été indiqués dans l'avant-contrat et terminés avant la vente définitive, l'objet de la vente étant respecté, le contrat de VIR ne s'applique pas.

Si les travaux, qui ont été indiqués dans l'avant-contrat, ne sont pas encore terminés avant la vente définitive : l'acte authentique proposé à la signature sera forcément différent de celui prévu par l'avant-contrat puisque celui-ci envisageait un immeuble entièrement terminé alors qu'il ne l'est pas. Cette différence, affectant le consentement de l'acquéreur, lui permet à nouveau de se désengager du contrat s'il le souhaite.
Dans l'hypothèse où l'acquéreur maintient son projet d'acquisition, le contrat de VIR s'applique.
Il n'y a pas lieu de prendre en considération l'importance des travaux de remise en état : le simple coup de peinture sur les volets ou la remise en état des sanitaires suffira à déclencher l'application des dispositions protectrices.

Délai : L'absence de délai déterminé pour la réalisation des travaux n'exclut pas l'application du régime impératif de la vente d'immeuble à rénover.

La perception d'argent par le vendeur provenant de l'acquéreur avant la livraison des travaux est une obligation pour l'application du régime de la vente d'immeuble à rénover dès lors que celui qui fait (ou fait faire) des travaux se fera payer de leur coût avant leur achèvement. Toutefois, le dépôt de fonds est exclu.

2. EXCLUSIONS

Sont exclus du champ d'application de la VIR les travaux d'agrandissement ou de restructurations complètes de l'immeuble assimilables à une reconstruction.

L'article R. 262-1 du CCH renvoie aux critères de **l'article 257-1 et 245A du CGI** sur la définition des travaux sur existant et soumis au régime de la TVA au titre de la production d'immeubles neufs.

L'article R. 262-1 déclare que les travaux d'agrandissement ou de restructuration sont ceux qui « rendent à l'état neuf » :

- soit la majorité des fondations,

- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement,
- soit l'ensemble des éléments de second oeuvre suivant, dans une proportion au moins égale à 2/3 pour chacun des éléments suivants :

- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
- les huisseries extérieures,
- les cloisons intérieures,
- les installations de sanitaire et de plomberie,
- les installations électriques,
- le système de chauffage (sauf hors métropole).

Ainsi, un vendeur rénovateur ne peut pas spontanément se placer sur le terrain de la vente d'immeuble à construire alors que les conditions d'une « restructuration » ne sont pas réunies au regard des critères posés par **l'article R. 262-1**. Les deux régimes, vente d'immeuble à rénover et vente d'immeuble à construire, sont exclusifs l'un de l'autre car ils obéissent à deux logiques différentes : d'un côté une logique de réhabilitation de l'existant, de l'autre une logique de construction classique.

3. RÉGIME JURIDIQUE

Obligations du vendeur

Le vendeur

- Opère le transfert immédiat de la propriété du sol et du bâti existant dès la signature du contrat.(L'acquéreur ayant la faculté de rentrer dans les lieux, la livraison porte sur les travaux à réaliser et non pas sur l'immeuble existant).
- Réalise et assure la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus par le contrat lequel comporte les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.
- Conserve la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.
- Fournit une garantie extrinsèque d'achèvement.
- Supporte les garanties des constructeurs.
  Le rénovateur est soumis à la responsabilité décennale et biennale mais seulement pour les travaux de rénovation dès lors qu'ils sont qualifiés d'ouvrages et entrent dans le champ d'application de l'article 1792 du Code

civil.
- Souscrit les assurances obligatoires au titre :
- d’une assurance construction pour les travaux constitutifs d’ouvrages réaliséspar le rénovateur,
- d’une assurance responsabilité civile professionnelle pour l’assurance trentenaire obligatoire.
- Garantit les vices et défauts apparents
  Les articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code civil sont transposés, ainsi en présence de vices ou défauts apparents, la dénonciation doit être faite soit dans le procès-verbal de livraison soit dans le mois de la livraison. Le délai d’action est d’un an après la livraison.
- Supporte l’obligation de délivrance et la garantie les vices cachés pour les parties anciennes.
  Il s’agit de l’application du régime de droit commun avec l’obligation de délivrance. Le vendeur professionnel ne peut s’exonérer des vices cachés.

Obligations et droits de l’acquéreur

L’acquéreur

- S’oblige à payer le prix en fonction de l’état d’avancement des travaux.
- Bénéficie de la faculté de céder ses droits à un tiers, quelle que soit la cause de la mutation (entre vifs, volontaire ou forcée ou encore à cause de mort).
- Établit un avant-contrat comportant les indications essentielles relatives aux caractéristiques, au descriptif et délai de réalisation des travaux, au prix, et garanties d’achèvement.
- Établit un contrat définitif par un acte authentique de description de l’immeuble existant et des travaux à réaliser et du prix.

4. FORMALISME

Pour l’avant-contrat

Il doit s’agir d’une promesse de vente et non pas d’un contrat de réservation authentique ou sous signatures privées.

Cette promesse de vente doit comporter à peine de nullité les éléments suivants :

- Les caractéristiques de l'immeuble à rénover avec en particulier l'indication de la surface de l'immeuble objet du contrat et le diagnostic technique prévu à **l'article L. 271-4 du CCH.**
- Le descriptif des travaux à réaliser, tant pour les parties communes que privatives, c'est à dire :
- Le nombre de pièces du futur local, ses dépendances, ses dégagements et, le cas échéant, situation de ce local dans l'ensemble immobilier,
- Le descriptif des travaux du contrat de vente définitif,
- La note technique précisant la nature et la qualité des travaux de l'immeuble à rénover et de ses éléments d'équipement ou encore de ceux de l'ensemble immobilier.
- Le délai de réalisation des travaux.
- Le prix et les modalités de révision du prix des travaux, c'est-à-dire la ventilation du prix de vente entre l'existant et le prix des travaux à réaliser attesté par un homme de l'art qui a été choisi pour attester de l'achèvement des travaux et de la fin de la garantie financière.
- L'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justificatifs relatifs à la garantie d'achèvement et aux assurances.

Aucun texte spécial ne vient prohiber la possibilité de demander une indemnité d'immobilisation ou un dépôt de garantie comme en matière de vente d'immeuble à construire.
Toutefois, le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ; interdiction assortie de sanctions pénales.
Il faut en conclure que les parties sont libres de prévoir ou non une contrepartie financière à la charge de l'accédant, mais elle ne doit pas concerner la quote-part des travaux.

Les dispositions concernant la réflexion ou la rétractation de **l'article L. 271-1 du CCH** sont applicables.

Intervention d'un tiers au contrat : l'homme de l'art

Sa mission consiste à :
Certifier et attester dans l'avant-contrat que la ventilation établie par le vendeur entre le prix de l'existant et le prix des travaux est crédible au regard des travaux prévus.

Constater dans l'acte de vente et ultérieurement les stades d'avancement prévus dans la vente d'immeuble à rénover.

Le paiement du prix et l'échelonnement des paiements

La somme des paiements relatifs aux prix des travaux ne peut excéder :

50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux,
95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux entraînant l'extinction de la garantie financière d'achèvement.

Le solde du prix est payé à la livraison. Toutefois, une consignation peut être prévue en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison prévu à **l'article L. 262-3 du CCH.**
L'acquéreur bénéficie, comme en matière de vente en état futur d'achèvement d'un échelonnement des paiements à mesure de l'avancée des travaux. L'idée est, comme en matière de vente en état futur d'achèvement, de faire en sorte que l'acquéreur n'ait pas remis au vendeur plus d'argent qu'il n'y a eu de travaux réalisés.

Depuis **le décret du 27 septembre 2010**, rien n'interdit de prévoir des versements intermédiaires dans la mesure où les plafonds ci-dessus sont respectés.

Pour le contrat de vente définitif

Le contrat de vente définitif doit être rédigé sous la forme authentique à peine de nullité.
Les procurations suivent la même forme.
Le contrat doit lui-même préciser :

La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu(e) avec l'indication si nécessaire de la superficie conformément aux dispositions de la loi Carrez,

- la description des travaux à réaliser,
- la description littérale du local vendu avec plans, côtes utiles, indication des hauteurs de plafond et surface de chacune des pièces et dégagements calculées, le cas échéant, conformément à la loi Carrez,
- l'indication du prix et sa ventilation, si le prix est révisable ou non, et dans l'affirmative les modalités de révision qui doivent être limitées à 70 % de l'évolution de l'indice national du bâtiment BT 01,

- le délai de réalisation des travaux correspondant à une date indicative de livraison de travaux ; le vendeur pouvant prévoir des causes de majoration du délai en cas de survenance de certains événements fortuits (intempéries, grèves…).

En cas de non respect du délai, la résolution de la vente ou l'exécution forcée pourront être stipulés.

- Le justificatif de la garantie financière d'achèvement des travaux.
- Le justificatif des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux.

5.RÉGIME FISCAL APPLICABLE A LA V.I.R.

- **L'ensemble immobilier est achevé depuis plus de cinq ans.**

Si la quantité et la qualité des travaux n'assimilent pas la rénovation à une reconstruction et donc à la production d'un immeuble neuf, le rénovateur qui souhaite recevoir une partie du prix avant la livraison régularisera une VIR, l'acquisition de l'immeuble par le rénovateur ainsi que sa revente en VIR seront soumis aux droits d'enregistrement.

- **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 à 0,71498 % depuis le 1er janvier 2011.