



Champ d'application de la VIR



I – Champ d'application de la VIR

Inspiré de la VEFA du secteur protégé, la **VIR** a été créée par la loi portant engagement national pour le logement (**ENL**) du 13 juillet 2006

Un nouveau chapitre lui est consacré dans **Code de la construction et de l'habitation** intitulé : ventes d'immeubles à rénover.

Vingt-neuf mois plus tard un **décret d'application** permet l'entrée en vigueur du dispositif le 16 décembre 2008.

ATTENTION : le régime de la VIR est d'**ordre public**

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Alinéa 1^{er}

« **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** doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre. »

Donc applicable à :

- **Tout individu**, professionnel ou non
- Et **s'engage à faire** lui-même ou sous-traiter des **travaux**
- Dans un **délai fixé** à l'avance
- Sur un **immeuble bâti** du secteur protégé
- En **percevant de l'argent avant la livraison** des travaux

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 CCH – éléments relatifs à la propriété et au prix

Alinéa 2

« Le vendeur transfère **immédiatement** à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les **ouvrages à venir** deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en **payer le prix à mesure de l'avancement des travaux**.

- L'ACQUEREUR devient **propriétaire de l'existant** le jour de la signature de l'acte authentique
- Et des ouvrages au fur et à mesure de leur avancement
- Le paiement du prix étant échelonné, il distingue :
 - l'**existant** payé au jour de la vente
 - et celui des **travaux** payés en fonction de leur avancement
 - La réalité de cette répartition doit être attestée par un homme de l'art ([CCH art. R 262-9](#)).

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 CCH – éléments relatifs à la propriété et au prix

Alinéa 2

Concernant la partie travaux, la somme des paiements ne peut excéder ([CCH art. R 262-10](#)) :

- **50 %** une fois achevés les travaux représentant la moitié du prix total des travaux ;
- **95 %** une fois achevé l'ensemble des travaux ;
- **5 %** payable à la livraison, sauf défaut de conformité ou vices apparents mentionnés au procès-verbal de livraison.

Le décret 2010-1128 du 27 septembre 2010 valide la possibilité conventionnelle de prévoir des **paliers intermédiaires** :

- chaque seuil est un simple maximum à ne pas dépasser

ATTENTION : le constat de l'achèvement des travaux est réalisé par un **homme de l'art**

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 CCH – éléments relatifs à la propriété et au prix

Alinéa 2

Possibilité de prévoir des **pénalités de retard** :

Le taux ne peut excéder le taux de l'intérêt légal en vigueur au moment de la conclusion du contrat majoré de 2 points ([CCH art. R 262-10, al. 6](#))

Possibilité de prévoir une **révision du prix** :

La révision ne peut porter que sur le montant des travaux, son calcul est basé sur l'index national du bâtiment tous corps d'état (BT 01), dans la limite de 70 % de sa variation ([CCH art. R 262-11](#)).

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 CCH – éléments relatifs aux travaux

Alinéa 3

« Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, **assimilables à une reconstruction**. »

Les travaux non cernés :

- Les **travaux d'agrandissement**
- ou de **restructuration complète** de l'immeuble, assimilables à une reconstruction

Quels sont les travaux exclusifs de la VIR, assimilables à une reconstruction ?

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 CCH – éléments relatifs aux travaux

Il s'agit des travaux qui rendent à l'état neuf ([CCH art. R 262-1](#)) :

- 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 œuvre** suivants, dans une proportion au moins égale à **deux tiers** pour chacun d'eux :
 - 1- planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
 - 2- huisseries extérieures,
 - 3- cloisons intérieures,
 - 4- installations sanitaires et de plomberie,
 - 5- installations électriques,
 - 7- système de chauffage (pour les opérations réalisées en métropole).

I – Champ d'application de la VIR

Article L 262-1 CCH – éléments relatifs aux travaux

Alinéa 3

Les rénovations qui entrent dans le champ d'application du statut sont donc **définies par défaut**.

Par déduction les travaux ne doivent pas être des réhabilitations trop importantes :

- critère fiscal mis en place pour fixer le champ d'application de la TVA retenu par l'article **R 262-1 CCH**

Mais les travaux engagés ne sauraient être de trop faible importance :

- Une mise aux normes électrique minime de faible coût ne suffit pas à qualifier la VIR (CA Riom 25-11-2013 n° 12/02748 : JCP N 2014 n° 1226)

Régime de droit commun si on est ni dans une VIR ni dans une VIC

I – Champ d'application de la VIR

Le contrat de VIR

Alinéa 4

« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la **vente d'immeubles existants**, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-11 du présent code. »

Promesse de vente comportant :

- Caractéristiques de l'immeuble à rénover et surface ;
- Descriptif des travaux
- Une note technique (nature, qualité des matériaux et éléments d'équipement)
- Délai d'exécution des travaux ;
- Prix, ventilation, échelonnement et révision;
- Diagnostic technique ;
- L'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances responsabilité et de dommages

Faculté de rétractation pour l'Acquéreur (L 271-1 CCH)



Les garanties de la VIR



II – Garanties de la VIR

Garantie d'Achèvement

Le vendeur d'immeuble à rénover doit fournir une **garantie d'achèvement des travaux**.

Garantie extrinsèque = convention de cautionnement donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet

Elle prend fin à l'achèvement des travaux attesté par un homme de l'art ([CCH art. R 262-13](#)).

II – Garanties de la VIR

Garantie des vices de construction

Les **vices et les défauts de conformité apparents** affectant les **travaux de rénovation** :

- Dénoncés par l'acquéreur dans l'acte de livraison des travaux ou un mois après cette livraison.
- Action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison

Les **désordres cachés affectant les travaux nouveaux** de rénovation (non apparents) :

- Garanties biennale et décennale due par le Vendeur
- Si et seulement si les travaux sont qualifiés d'ouvrages ([CCH art. L 262-2, al. 3](#))

Pour les **parties existantes de l'immeuble** :

- les désordres relèveront de la garantie des vices cachés
- et les défauts de conformité, de son obligation de délivrance

II – Garanties de la VIR

Garantie des vices de construction

Quelle garantie pour les **dommages causés à l'existant** par les travaux ?

Les dommages causés à l'existant doivent être couverts :

- par une assurance dommages-ouvrage si les travaux le justifient
- et une assurance de responsabilité civile professionnelle

lorsque les ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles ([C. ass. art. L 243-1-1, II](#)).

Durée de la responsabilité du vendeur rénovateur :

- **5 ans** à compter du jour où l'acquéreur a eu connaissance du vice ou du défaut de conformité
- sans pouvoir excéder **20 ans** à compter de l'acte de vente ([C. civ. art. 2232](#)).

II – Garanties de la VIR

Garantie des vices de construction

NB :

Article L111-13 CCH

Dommmages qui compromettent la **solidité de l'ouvrage** ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent **impropre à sa destination**

Article L 111-15 CCH

Dommmages qui affectent la **solidité des éléments d'équipement** d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font **indissociablement corps** avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant **indissociablement** corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

II – Garanties de la VIR

Réception, achèvement et livraison

La **réception** des travaux :

- Entre le vendeur et les entrepreneurs selon le droit commun
- Point de départ des garanties biennale et décennale

L'**achèvement** :

- Déclaration certifiée par un **homme de l'art**, désigné par accord entre les parties
- Ou désignée par le tribunal judiciaire

La **livraison** :

- Acquéreur convoqué par le vendeur pour établir le **procès-verbal de livraison** des travaux
- Convocation est notifiée à l'acquéreur LRAR reçue au moins **quinze jours** avant la date prévue pour la livraison ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.
- Le procès-verbal de réception des travaux est annexé à la convocation



La fiscalité de la VIR



III – La Fiscalité de la VIR

Imposition des profits

Profits dans la VIR = Profits de construction

Personnes physiques :

- **BIC** si **caractère habituel et spéculatif** (CGI art. 35, I-1° bis) quelque soit l'importance des travaux
- **Plus-values** des particuliers dans le cas contraire (profits occasionnels ou non spéculatifs).

Sociétés :

- **BIC** (profits des sociétés en nom collectif) - *idem et quelque soit le cadre juridique*
- **Impôt sur les sociétés** (profits réalisés par les sociétés de capitaux)

Attention à l'imposition de l'acquéreur sur les loyers perçus en VIR

II – La Fiscalité de la VIR

TVA et droits d'enregistrement

Quid de la TVA ?

- Terrain à bâtir = **terrain nu** = **TVA**
- Immeuble destiné à être remis en état d'habitabilité ou à être transformé = **immeuble bâti** = pas de TVA
- Mais si travaux (trop) importants = **immeuble neuf** = **immeuble à construire** = **TVA**

Application des critères de construction du CGI repris par le CCH

II – La Fiscalité de la VIR

TVA et droits d'enregistrement

RAPPEL

Il s'agit des travaux qui rendent à l'état neuf ([CCH art. R 262-1](#)) :

- 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 œuvre** suivants, dans une proportion au moins égale à **deux tiers** pour chacun d'eux :
 - 1- planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
 - 2- huisseries extérieures,
 - 3- cloisons intérieures,
 - 4- installations sanitaires et de plomberie,
 - 5- installations électriques,
 - 7- système de chauffage (pour les opérations réalisées en métropole).



II – La Fiscalité de la VIR

TVA et droits d'enregistrement

Critères non remplis = la vente porte sur un **immeuble bâti** (neuf ou ancien)

En cas de **pluralité de bâtiments** = chaque bâtiment doit être considéré isolément pour apprécier l'ampleur des travaux sauf indissociabilité

Considérer les travaux au regard de **l'immeuble pris dans son ensemble**

II – La Fiscalité de la VIR

Fiscalité à l'acquisition

Acquisition par le promoteur de l'immeuble à rénover

= un professionnel de l'immobilier, **assujéti à la TVA** et agissant en tant que tel.

TVA immobilière éventuelle si acquisition d'un immeuble neuf (moins de 5 ans)

TPF = engagement de construire ou de revente

Revente par le promoteur d'un immeuble à construire

Travaux concourant à la production d'un immeuble neuf

= vente d'immeuble à construire

= TVA

TPF = taux réduit

II – La Fiscalité de la VIR

TVA et droits d'enregistrement

Revente par le promoteur d'un immeuble à rénover

Travaux ne concourant pas à la production d'un immeuble neuf = **VIR = immeuble bâti**, neuf ou ancien (si achevé +ou- de 5 ans)

Immeuble achevé depuis plus de cinq ans = exonération de TVA sauf option (CGI art. 261, 5 et 260, 5° bis)

Si option = TVA sur la marge si l'acquisition de l'immeuble ne lui avait pas ouvert droit à déduction sinon sur le prix total

TPF = taux de droit commun

Immeuble fiscalement considérée comme un **terrain à bâtir = TVA sur la marge** si l'acquisition de l'immeuble n'avait pas

ouvert droit à déduction sinon sur le prix total.

TPF = taux de droit commun si TVA sur la marge ou au taux réduit si TVA sur le prix total

Critère d'utilisation de l'administration fiscale

Immeuble achevé depuis moins de cinq ans par le promoteur qui s'engage à le rénover = **TVA sur le prix total**

TPF = taux réduit