

Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) permet la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés. Les travaux de réhabilitation sont réalisés par le propriétaire vendeur (porteur de projet) et financés en percevant les sommes des acquéreurs des logements.

La nature de l'outil

La vente d'immeuble à rénover (VIR) est un contrat spécial de vente-rénovation créé par la loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 (loi ENL) et encadré par le Code de la construction et de l'habitation (articles L. 262-1 à L. 262-11 et R. 262-1 à R. 262-15).

Elle concerne la vente d'un immeuble existant ou d'une partie d'immeuble destiné à usage d'habitation ou mixte, ou pouvant le devenir après travaux.

La VIR se distingue par le fait que le vendeur s'engage à réaliser des travaux de rénovation dans un délai précis, tout en recevant des paiements de l'acquéreur avant l'achèvement complet. Dès la signature de l'acte authentique : l'acquéreur devient propriétaire du sol et du bâti existant.

Les travaux réalisés deviennent sa propriété au fur et à mesure de leur exécution et des paiements.

A savoir :

- La VIR ne s'applique pas aux reconstructions complètes ou aux agrandissements importants, qui relèvent de la VEFA.
- Son objectif principal est de protéger l'acquéreur, en garantissant la réalisation des travaux, le respect des délais et la conformité des ouvrages.

Financement

Pour un immeuble situé dans un secteur d'intervention d'une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** et/ou d'une **OPAH-RU**, l'Anah peut subventionner les travaux avec un **taux maximal de subvention de 30 % pour un plafond de travaux subventionnables de 70 000 € HT par logement dans la limite de 25 logements**, sous condition d'atteinte de classe énergétique A ou B, le taux peut être porté à 45 %. Une aide pour les prestations d'ingénierie est également possible.

Délibération ANAH de décembre 2024.

Plus d'informations

Loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 – Engagement National pour le Logement (ENL)

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : articles L. 262-1 à L. 262-11 et R. 262-1 à R. 262-15

Décret d'application du 16 décembre 2008 et compléments relatifs à la VIR

CEREMA — Fiche outil « La vente d'immeuble à rénover (VIR) »

ANIL — Page « Achat d'un logement à rénover par le vendeur (VIR) »

Notaires de France — Guide pratique « La vente d'immeuble à rénover (VIR) »

https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2023-07/Anah_vir-diif_web.pdf

Mise en œuvre

La vente d'immeuble à rénover (VIR) suit une procédure précise qui garantit la sécurité juridique de l'acquéreur et la réalisation des travaux par le vendeur.

1. Avant-contrat (facultatif)

Un avant-contrat (promesse unilatérale ou compromis) peut être signé avant l'acte notarié. Il doit mentionner, sous peine de nullité :

- La description de l'immeuble et sa situation.
- La nature et le délai des travaux à réaliser.
- Le prix (partie existante + partie travaux).
- L'engagement du vendeur de fournir la garantie d'achèvement à l'acte notarié.

L'avant-contrat ne permet pas de verser des fonds avant la réalisation des conditions suspensives.

2. Acte authentique notarié

La VIR doit être conclue par acte authentique. L'acte comprend :

- La description du bien et des travaux (parties communes / privatives).
- Le prix global et la répartition des paiements.
- Le délai de réalisation des travaux.
- La mention et la nature de la garantie financière d'achèvement.

3. Paiement et transfert de propriété

- À la signature : paiement du prix correspondant au bâti existant, transfert immédiat de propriété du sol et des constructions existantes.
- Paiement des travaux : progressif, selon l'avancement (ex. : 50 % à mi-travaux, 95 % à achèvement, solde à la livraison), dans le respect des plafonds légaux.
- Les travaux réalisés deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure.
- Le vendeur reste maître d'ouvrage jusqu'à l'achèvement et la réception.

4. Garantie et réception des travaux

- Le vendeur fournit une garantie financière d'achèvement (caution bancaire ou assurance agréée).
- La réception des travaux est constatée par un professionnel qualifié, désigné par les parties ou, en cas de désaccord, par le tribunal.
- L'acquéreur conserve ses droits pour vices apparents ou défauts de conformité malgré l'achèvement.

La VIR protège l'acquéreur contre l'abandon ou la malfaçon grâce à la garantie d'achèvement et au suivi obligatoire des travaux.