

Différences entre IPPD et Hypothèque

Lors de l'octroi d'un crédit immobilier, le prêteur demande une garantie à l'emprunteur. Le code civil parle de sûreté.

Dans cette fiche nous allons aborder deux types de sûretés : **L'Inscription de privilège de prêteur de deniers ou IPPD** et **l'hypothèque conventionnelle**.

Ces sûretés sont dites réelles car elles confèrent au créancier un droit direct sur le bien apporté en garantie. **L'établissement de crédit**, en cas de défaut de l'emprunteur, **peut demander la saisie du bien immobilier et le faire vendre**.

Ces garanties sont prises devant notaire, et les frais sont à la charge de l'emprunteur. Le notaire fait inscrire la créance auprès de la Conservation des Hypothèques. Un bien peut être grevé de plusieurs inscriptions de créances. **En cas de vente, les créanciers sont payés par ordre chronologique d'inscription. On parle alors de « rangs ».**

Préalablement à une vente, le notaire vérifie les relevés hypothécaires afin de contrôler l'existence d'éventuelles inscriptions antérieures en faveur de créanciers. Le cas échéant ces créanciers seront remboursés selon leur rang sur le produit de la vente. **Si le passif total inscrit excède le prix, le notaire ne peut passer la vente.**

Différences entre hypothèque conventionnelle et inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'IPPD ou l'Inscription du Privilège de Prêteur de Deniers est une **sûreté moins coûteuse** que **l'hypothèque conventionnelle**, mais elle comporte quelques contraintes.

En effet l'IPPD ne peut porter que sur le bien financé. Cette sûreté ne peut garantir que le remboursement des fonds directement affectés au paiement de l'acquisition d'un bien immobilier et versés le jour de la vente. Sur un prêt immobilier, la fraction destinée à financer des travaux futurs ou d'autres frais ne pourra être garantie par l'IPPD.

L'Hypothèque conventionnelle est plus chère que l'IPPD, la différence de coût vient essentiellement des droits de publicité foncière qui y sont associés. **L'hypothèque conventionnelle** peut venir en **garantie du financement de l'acquisition d'un bien immobilier, mais aussi de sa construction, de travaux de transformation, et aussi de frais annexes ou accessoires**. Elle peut venir en garantie d'un **rachat de prêt**, contrairement à l'IPPD qui, comme on l'a vu, ne garantit que le financement d'un transfert de propriété.

On peut également prendre une **hypothèque conventionnelle** pour garantir un **regroupement de créances de natures différentes** (immobilière, consommation...).

Exemple :

Un de vos clients souhaite acheter un terrain d'un prix de 60 000 € pour y construire une maison. Le coût de la construction s'élève à 150 000 €.

Dans notre cas, seul le terrain existe au moment de l'acquisition. La banque prendra une IPPD sur le terrain, car il y a un transfert de propriété sur ce terrain et paiement à l'acte de son prix avec les deniers de la banque. L'IPPD garantira donc 60 000 €.

Le financement de la construction pour sa part sera garanti par une hypothèque conventionnelle de 150 000 €.

Marge hypothécaire et LTV :

Attention, quelle que soit votre sûreté, hypothèque ou inscription de privilège, son efficacité sera toujours **limitée par le prix de revente du bien**. Or une dégradation du marché peut conduire à un **prix de revente inférieur au prix de revient**. C'est pour cette raison que sur ce type de garantie, les prêteurs prennent une marge en demandant **un apport personnel** au client.

Le rapport entre la somme prêtée et la valeur du bien est la loan to value, LTV en abrégé.

Exemple :

Si le bien acheté vaut 100 000 €, si le client apporte 20 000 €, le financement s'élève alors à 80 000 €. En cas de défaut, la revente du bien pris en garantie pourra couvrir les sommes prêtées, même si ce bien s'est vendu 20% moins cher que son prix d'achat.

Les ventes judiciaires se font toujours à un prix inférieur au marché. Il faut donc être vigilant sur cette maîtrise de la **marge hypothécaire**.

Conclusion :

Quelle que soit la marge hypothécaire, c'est la solvabilité des emprunteurs qui permettra vraiment la bonne fin du crédit. La qualité d'une garantie ne remplace jamais la qualité et la solvabilité des emprunteurs.