

VEFA, PPD ou Hypothèque conventionnelle

Dans une opération de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) il est possible de recourir à deux types de sûretés réelles : l'Hypothèque Conventionnelle (HC) et l'Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers (IPPD). Il est également possible de recourir à une solution mixte HC + IPPD.

Dans une VEFA une partie du prix contractuel est payée le jour de la vente, en fonction de l'avancement des travaux. Le reste est payé plus tard au fur et à mesure des appels de fonds.

→ **Qu'est ce qui empêche d'utiliser une sûreté réelle unique pour l'ensemble de l'opération ?**

Les principales différences entre IPPD et HC :

- **Objet de la garantie :**
 - L'IPPD ne peut garantir que le prêt qui finance une acquisition.
 - L'hypothèque conventionnelle peut garantir toute obligation.
 - **Montant de la garantie :**
 - L'IPPD est limitée au montant versé le jour de l'acquisition.
 - L'HC garantit aussi bien des sommes versées le jour de la signature que des sommes à verser ultérieurement.
 - **Prise de rang :**
 - L'IPPD prend rang au jour de la vente après purge des inscriptions antérieures, elle ne peut donc être qu'en premier rang.
 - L'HC prend rang le jour de sa transcription effective au registre des hypothèques ce qui pourrait laisser peser une part d'incertitude sur le rang effectif.
 - **Coût pour l'emprunteur :**
 - L'IPPD est moins chère que l'HC car elle ne supporte pas le coût de la publicité foncière
- En synthèse, l'IPPD assure mieux le rang du prêteur que l'HC et coûte moins cher à l'emprunteur en revanche elle ne peut pas garantir le financement des appels de fonds postérieurs à la vente.

Le choix de la meilleure solution

Certaines banques recourent, par souci simplification, à la seule hypothèque. L'alternative est une solution mixte : l'IPPD pour les sommes exigibles le jour de la vente et l'HC pour les sommes à verser sur les futurs appels de fonds.

Le choix entre une solution IPPD+HC et une solution pure HC pourrait se fonder sur deux critères :

- Le montant des sommes versées à l'acte, plus il est élevé, plus l'économie de taxe de publicité foncière est sensible, ce qui penche pour le panachage
- La crédibilité financière du promoteur, meilleure elle est plus faible est le risque de l'HC.

Les risques liés au promoteur sont aujourd'hui réduits par les assurances garantissant la bonne fin de la construction et notamment de la garantie financière extrinsèque d'achèvement délivrée par un établissement de crédit ou une société d'assurance.

Le choix des types de sûretés réelles dans le financement de VEFA se trouve en fait généralement résolu par le recours à **une garantie de type Crédit Logement**. Celle-ci se substitue aux sûretés réelles.

	Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers	Hypothèque conventionnelle	Commentaires
Nature de l'obligation garantie	Prêt acquisition exclusivement	Toute obligation	L'HC peut garantir un engagement de faire ou de payer, pas l'IPPD
Montant garanti	Le montant versé par la banque le jour de l'acquisition augmenté des frais intérêts et accessoires	Tout montant convenu	L'HC peut garantir des paiements futurs de toute nature, pas l'IPPD
Date de prise d'effet	Le date de la vente	La date de transcription	Il y a un risque d'inscription concurrente entre la vente et la transcription
Purge des inscriptions antérieures	Réalisée par la vente	Aucune	Le rang de l'HC n'est connu qu'après sa transcription, celui de l'IPPD est certain
Coût	Pas de publicité foncière	Publicité foncière	L'HC est plus chère que l'IPPD