

Document d'informations générales

BNP PARIBAS INTERNATIONAL BUYERS

En vigueur au 17/05/2017

Le présent document d'informations générales, accessible à tout moment, vise à présenter la gamme des crédits et leurs principales caractéristiques, proposée par BNP Paribas Personal Finance sous sa marque « BNP Paribas International Buyers ».

Il est établi conformément à l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation.

Ces informations d'ordre général ne sauraient en aucun cas se substituer à une offre de prêt. Les éléments communiqués sont donnés à titre indicatif et sous réserve des critères spécifiques de la politique d'acceptation du prêteur.

Identité et adresse du prêteur ou, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit :

- Prêteur :

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE

Société Anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 097 902.

1 Boulevard Haussmann – 75 318 Paris Cedex 09.

Intermédiaire en assurance immatriculé sous le numéro 07023128 (www.orias.fr).

- Le cas échéant, intermédiaire de crédit :

Cachet de l'intermédiaire



Nature, destination du prêt et durées possibles des crédits proposés :

BNP Paribas International Buyers distribue des prêts immobiliers aux consommateurs « non-résidents » en France ainsi qu'aux Sociétés Civiles Immobilières de droit français dont les associés sont non-résidents en France. Ces prêts sont destinés à financer les opérations suivantes :

- **l'acquisition de résidence** principale, secondaire ou locative située en France métropolitaine, que



ce soit dans l'ancien ou le neuf ;

- la **réalisation de travaux de rénovation** ;
- le **refinancement d'un crédit immobilier** (remboursement par anticipation d'un crédit immobilier existant) ;
- le **crédit hypothécaire de trésorerie** (réalisation d'un projet par la libération des fonds liés à la garantie hypothécaire sur un bien d'habitation situé en France) ;
- la **garantie déplacée** (acquisition d'un bien immobilier à l'étranger avec prise de garantie hypothécaire sur un bien d'habitation situé en France métropolitaine).
- le **post financement** (acquisition d'un bien ou réalisation de travaux, postérieurement et sous certains délais, à l'achat ou à la réalisation des travaux) ;
- le **prêt relais** (avance partielle ou totale et temporaire du produit de la vente d'un bien immobilier pour en acquérir un autre préalablement à la vente du premier bien), accompagné d'un prêt long terme destiné à l'acquisition d'un bien immobilier.

Selon l'objet et le type de financement, la durée du crédit varie entre 7 et 25 ans (à l'exception des prêts relais).

La notion de « non résident » dépend notamment du lieu de résidence fiscale de l'emprunteur, selon la politique d'acceptation du prêteur.

Taux débiteur :

Le taux débiteur peut être fixe ou révisable.

- **Taux fixe** : le taux débiteur est constant sur toute la durée du contrat de crédit.
- **Taux révisable** : le taux débiteur est indexé sur l'indice de référence Euribor à 3 mois.
 - o Dans le cas d'un prêt amortissable, les révisions de taux sont appliquées au crédit à partir de la deuxième année du contrat, puis à chacune de ses dates d'anniversaire. La révision du taux s'effectue, en cas de hausse, en priorité sur la durée, puis sur la mensualité ; et, en cas de baisse, sur la durée exclusivement.
 - o Dans le cas d'un prêt « in fine », les mensualités sont révisées trimestriellement, en fonction de l'évolution du taux. La durée du prêt déterminée lors de la conclusion du contrat, reste constante.
- **Taux révisable capé** : Le fonctionnement est identique au taux révisable, avec néanmoins une première période d'une durée déterminée pendant laquelle le taux est plafonné. Ce plafond et cette durée sont expressément définis dans le contrat de prêt. En cas de baisse du taux débiteur, la totalité de la baisse est appliquée sur le prêt.

Dans tous les cas, lorsque le taux débiteur est révisable, l'emprunteur peut demander que son taux devienne fixe (en dehors, le cas échéant, de la période pendant laquelle le taux est capé). Le taux débiteur fixe sera alors calculé selon les dispositions contractuelles.



Formes de sûretés possibles pour garantir le contrat de prêt :

Tous les prêts BNP Paribas International Buyers sont garantis par une ou plusieurs sûretés, déterminées après analyse du dossier.

Cette garantie peut être :

- Une garantie hypothécaire de 1er rang

Il s'agit d'une hypothèque conventionnelle et/ou d'un privilège de prêteur de deniers.

Elles sont inscrites par acte notarié et publiées au bureau des hypothèques. Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

Ces garanties hypothécaires sont des sûretés réelles qui confèrent au prêteur un droit de préférence et un droit de suite. Ainsi, en cas de défaillance, elles lui permettent de faire saisir le bien immobilier, d'obtenir sa vente et d'être payé sur le prix de vente par préférence aux autres créanciers.

- Le privilège de prêteur de deniers ne peut être pris qu'en cas de financement d'une maison ou d'un appartement déjà construit ou d'un terrain.

- L'hypothèque conventionnelle porte sur un bien immobilier, dont l'emprunteur est déjà propriétaire ou le deviendra grâce au prêt garanti pour sa partie qui finance la construction de l'immeuble, les travaux ou une acquisition en état futur d'achèvement.

L'hypothèque dure aussi longtemps que le crédit. L'emprunteur peut toutefois, sous conditions, la faire lever.

- Un cautionnement

Le cautionnement délivré par l'organisme de caution professionnelle Crédit Logement avec lequel le prêteur a conclu un partenariat.

Cet organisme spécialisé se porte garant, sous certaines conditions, de l'emprunteur, en s'engageant à rembourser au prêteur les sommes dues en cas de défaillance.

L'emprunteur doit lui verser une participation à un fonds de garantie (qui sera éventuellement restituée partiellement en fin de crédit) ainsi qu'une commission de caution et, le cas échéant, des frais de dossier.

En cas d'impayés, le prêteur demande à l'organisme de régler à la place de l'emprunteur. L'organisme se retourne ensuite contre l'emprunteur, à titre personnel, pour demander le remboursement des sommes versées.

Exemple représentatif :

Exemple pour des taux de prêt immobilier en vigueur au 17/05/2017 et susceptibles de variations :

Pour un prêt immobilier amortissable de 200 000 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 20 ans au taux débiteur révisable de 1.85 % (capé + 1 pendant 7 ans puis non capé), le remboursement s'effectue en 240 mensualités d'un montant de 997.62 € hors assurance. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) révisable de 2.15 %. L'emprunteur doit être titulaire d'un compte de dépôt ouvert sur les livres d'une banque française. Les frais d'ouverture et de tenue de compte y afférents seront intégrés dans le calcul du TAEG. L'assurance obligatoire « Décès, Perte totale et irréversible d'Auto-

nomie » est de 16.67 euros par mois et s'ajoute à l'échéance de remboursement du prêt. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance de prêt, sur la durée totale du prêt sera de 4 000.80 euros pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0.18 %. Le coût total du crédit est de 45 408.10 € dont 4 000.80 € d'assurance, 39 428.80 € d'intérêts, 1 228.50 € de frais d'acte et 750 € de frais de dossier. Le montant total dû par l'emprunteur est de 245 408.10 €.

Exemple établi sur la base d'un projet immobilier, garanti par un privilège de prêteur de deniers, destiné à financer l'acquisition de la résidence secondaire d'une personne âgée de 35 ans. Le coût de l'assurance est établi pour une personne couverte à 100 % à la date de l'offre hors surprime éventuelle pour raisons médicales. Le coût de l'assurance varie en fonction de l'âge et la situation personnelle de l'emprunteur. La convention AERAS facilite l'accès à l'assurance et au crédit pour les personnes présentant un risque aggravé de santé.

Prêt immobilier proposé en euros et remboursable en euros. Pour autant, si vos revenus de référence sont établis dans une monnaie étrangère, la fluctuation du taux de change est susceptible de modifier le montant total dû de votre crédit.

Prêt immobilier consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, BNP Paribas Personal Finance. Vous disposez d'un délai de 10 jours de réflexion avant d'accepter l'offre de prêt. La vente immobilière est subordonnée à l'obtention du prêt nécessaire à son financement. À défaut, le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

Le contrat d'assurance collective DECES, PTIA, ITT et IPT est souscrit par BNP Paribas Personal Finance auprès de CARDIF Assurance Vie et CARDIF Assurances Risques Divers, régies par le Code des assurances. Ce contrat est présenté par BNP Paribas Personal Finance, Société Anonyme au capital de 529 548 810 € dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann - 75009 Paris France, en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS n° 07 023 128 (www.orias.fr).

Eventuels coûts supplémentaires non compris dans celui du prêt, à payer en lien avec le crédit :

Des services de gestion pourront être soumis à facturation selon la tarification en vigueur, détaillée dans le document « Tarifs de nos services de gestion » disponible sur le site https://international-buyers.bnpparibas.fr/files/TARIFICATION_AG_BNPP_IB.pdf ou sur simple demande.

Modalités de remboursement et remboursement anticipé :

- Eventail des modalités de remboursement possibles

o Date et périodicité

La première échéance de remboursement est exigible dès le premier déblocage des fonds, à l'exception des cas de différé total.

Les échéances de remboursement sont mensuelles et exigibles à la date déterminée par l'emprunteur. Le montant des échéances de remboursement varie en fonction du montant du prêt, de sa durée et du type de remboursement.

Les modalités de remboursement détaillées dans la présente rubrique constituent les différentes options susceptibles d'être proposées à l'emprunteur, en fonction de son projet et sous réserve de l'étude par le prêteur.

o Types de remboursement pouvant être proposés en fonction du projet

- Le **prêt amortissable** : le capital emprunté est remboursé au fur et à mesure pendant la durée du prêt (des modalités de remboursement spécifiques peuvent être prévues dans les cas de différé). Chaque échéance est ainsi composée d'une part du capital emprunté et d'une part d'intérêts. A cette échéance de remboursement s'ajoute la prime d'assurance lorsque l'emprunteur a souscrit à l'assurance groupe proposée par le prêteur.
- Le **prêt in fine** : seuls les intérêts sont réglés à chaque échéance, le capital emprunté est remboursé en totalité au terme du crédit. Ce prêt in fine ne nécessite pas de délégation de contrat d'assurance vie. En cas de souscription à l'assurance groupe proposée par le prêteur, la prime d'assurance sera prélevée tout au long du crédit.
- un **crédit mixte (50/50)** : une partie de l'opération de financement est réalisée en prêt amortissable, l'autre en prêt in fine. Deux offres de prêt sont émises ; les échéances sont prélevées à la même date.

o Différé

Pour certains types d'opération, des différés peuvent être mis en place selon les conditions contractuelles.

Sur une période pouvant aller jusqu'à 84 mois à compter du premier déblocage du prêt:

- soit les mensualités sont reportées en totalité à la fin de la période de différé ;
- soit seuls les intérêts sont à rembourser chaque mois pendant la période du différé, le capital sera remboursé sur la durée restante du prêt.

Quel que soit le type de différé, en cas de souscription à l'assurance groupe proposée par le prêteur, la prime d'assurance sera prélevée pendant la durée du différé.

o Options éventuelles de modification durant l'exécution du contrat

- L'emprunteur peut bénéficier à sa demande, après accord du prêteur, de cinq suspensions d'échéance pendant la durée du contrat (à l'exception des prêts relais). Pendant les périodes de suspension, il ne réglera que la prime d'assurance en cas de souscription à l'assurance groupe proposée par le prêteur.
- Il a également la possibilité de moduler ses échéances à la hausse ou à la baisse sous réserve des conditions contractuelles (hors prêt in fine).

- Conditions de remboursement anticipé

Le remboursement total ou partiel du crédit, à l'initiative de l'emprunteur, peut être effectué à tout moment.

Chaque remboursement anticipé partiel devra être au minimum égal à 10 % du capital emprunté. Le remboursement anticipé partiel a pour effet soit de diminuer la mensualité, soit de raccourcir la durée du prêt.



- Lorsque le taux débiteur est fixe, le montant des indemnités dues est alors égal à six mois d'intérêts, au taux moyen du prêt. Il est calculé sur le montant du capital remboursé et, conformément à la loi, il est plafonné à 3 % du capital restant dû avant le remboursement anticipé.

Par ailleurs, dans certains cas définis par la loi (ex. : changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur), aucune indemnité de remboursement anticipé n'est due.

- Lorsque le taux débiteur est révisable, ce remboursement ne donne lieu à aucune indemnité, à l'exception des cas de remboursement après passage en taux fixe.

Evaluation du bien :

Dans le cadre de l'étude d'une demande de prêt, le prêteur pourra être amené en fonction de l'opération à exiger une évaluation du bien pris en garantie auprès de l'expert indépendant choisi par le prêteur. Parmi les experts indépendants, le prêteur fait appel à BNP Paribas Real Estate Valuation France ou SEREXIM afin de faire réaliser ces évaluations. Les frais liés à l'évaluation sont pris en charge par le prêteur.

Souscription obligatoire de services accessoires :

1 Assurance emprunteur

L'emprunteur est tenu de souscrire à une assurance emprunteur. Cette assurance permet de couvrir le prêt. Ainsi, en cas d'aléas de la vie tels que le décès ou l'incapacité, le remboursement du prêt pourrait être pris en charge en fonction de l'assurance souscrite.

Les garanties et critères d'assurance minima généraux exigés pour l'obtention du prêt sont détaillés sur le site internet <https://international-buyers.bnpparibas.fr>.

Il peut s'agir de l'assurance groupe proposée par le prêteur ou d'un autre contrat. En effet, conformément à la loi, avant la signature du contrat de prêt et jusqu'à douze mois après, l'emprunteur peut souscrire une assurance emprunteur équivalente à celle proposée par le prêteur auprès de l'assureur de son choix.

2 Ouverture d'un compte bancaire auprès de BNP Paribas

L'ouverture d'un compte bancaire domicilié en France ou en Principauté de Monaco est obligatoire pour bénéficier d'un crédit auprès de BNP Paribas Personal Finance. En revanche, la souscription de moyens de paiement adossés à ce compte bancaire n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit.

Avertissement général sur les conséquences du non-respect des obligations liées au contrat de crédit :

Un crédit engage l'emprunteur et doit être remboursé.

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur pourra poursuivre le recouvrement des sommes dues dans les conditions prévues dans le contrat de crédit.

Il pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts échus mais non payés ; et percevoir une indemnité de 7 %, calculée sur le montant du solde rendu exigible. Si le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, le taux du crédit est majoré de 3 points, jusqu'à reprise du paiement normal des règlements.

Par ailleurs, les garanties prises pourront être mises en œuvre.

En outre, en cas d'incident de paiement caractérisé, certaines informations concernant l'emprunteur sont susceptibles d'être inscrites au fichier des incidents de remboursement de crédits aux particuliers tenu par la Banque de France (F.I.C.P).

