

# Document d'informations générales

## BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE

### Crédit immobilier

En vigueur au 25/02/2019

Le présent document d'informations générales vise à présenter la gamme des crédits et leurs principales caractéristiques, proposée par BNP Paribas Personal Finance (hors 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](http://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 Personal Finance distribue des **prêts immobiliers** aux consommateurs résidant en France et aux Sociétés Civiles Immobilières de droit français agissant pour des besoins non-professionnels, destinés au financement des opérations suivantes :

- **l'acquisition, la construction, les travaux ou la rénovation** de résidence principale, secondaire ou locative située en France métropolitaine et en Principauté de Monaco
- **le prêt Achat Revente** (financement d'un nouveau bien avant la vente du bien dont l'emprunteur est déjà propriétaire)
- **les soultes** en cas de séparation, divorce, succession ou donation
- **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)

Selon l'objet et le type de financement, la durée du crédit varie entre 5 et 25 ans.

## Taux débiteur :

Le taux du crédit est fixe. Il est défini lors de la conclusion du contrat et sans variation possible. Le montant des échéances est déterminé dans le contrat pour toute la durée du prêt.

## Formes de sûretés possibles pour garantir le contrat de prêt :

Tous les prêts BNP Paribas Personal Finance 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.

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

Ce 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.

o 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

o 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

Il s'agit d'une sûreté personnelle : la caution se porte garant de l'emprunteur, en s'engageant à rembourser au prêteur les sommes dues en cas de défaillance.

La caution peut ensuite se retourner contre l'emprunteur, à titre personnel, pour demander le remboursement des sommes versées.

o Le cautionnement peut être délivré, sous certaines conditions, par la **caution professionnelle Crédit Logement**, société de financement.

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 (acquise à Crédit logement en rémunération de son intervention).

o Le cautionnement peut être délivré, sous certaines conditions, par la **caution professionnelle Crédit Logement Assurance Garantie**, entreprise d'assurance. À ce titre, l'emprunteur doit lui verser une prime non restituable.

o Le cautionnement peut également être délivré, sous certaines conditions, par une **mutuelle de la fonction publique**.

Pour les trois types de cautionnement précités, en cas de mise en jeu de la garantie, la caution pourra se substituer à BNP Paribas Personal Finance pour mettre en place les actions de recouvrement.

o Il peut s'agir d'une **caution personnelle**. Dans ce cas, c'est une personne physique qui se porte garante. Elle peut être solidaire. Dans ce dernier cas, le prêteur peut se tourner à la fois vers l'emprunteur et la caution.

o Il peut s'agir d'une **caution hypothécaire**. Dans ce cas, l'hypothèque est consentie par un tiers sur un bien qui lui appartient, en garantie du prêt souscrit par l'emprunteur. En cas de défaillance de celui-ci, le créancier ne peut donc poursuivre la caution qu'à hauteur du montant du bien.

### - Une délégation de contrat d'assurance-vie

Cette garantie peut être exigée en cas de souscription à un prêt in fine. Dès lors, l'emprunteur doit effectuer des versements sur son contrat d'assurance vie d'un montant et selon une fréquence définie dans le contrat de prêt. Selon le montant de la prime initiale versée sur le contrat d'assurance vie, les versements mensuels pourront ne pas être exigés. Ce contrat est alors délégué au profit du prêteur.

### - Une promesse d'affectation hypothécaire

Dans certains cas précis, sous réserve d'étude, le prêteur peut demander une telle promesse à la place de l'hypothèque. Il s'agit d'un contrat par lequel l'emprunteur s'engage à ne pas consentir une hypothèque en rang utile à un tiers et à procéder aux formalités requises pour valider l'hypothèque à l'égard du prêteur.

Cette promesse confère au prêteur un droit personnel contre l'emprunteur, mais elle ne lui procure aucun droit réel sur le bien, qui soit opposable aux tiers.

En cas de violation de la promesse, l'emprunteur commet une faute qui peut donner lieu à la résolution du prêt et à une action en dommages-intérêts.

## Exemple représentatif :

### Exemple pour des taux de prêt immobilier en vigueur au 25/02/2019 et susceptibles de variations :

Pour un prêt immobilier amortissable de 150 000 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 25 ans au taux débiteur fixe de 2,31%, le remboursement s'effectue en 300 mensualités d'un montant de 658,66 euros hors assurance. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) de 2,99%. Afin de pouvoir bénéf-

ficier de ces conditions, l'emprunteur devra être titulaire d'un compte de dépôt ouvert sur les livres de BNP Paribas et y domicilier ses revenus. Les frais d'ouverture et de tenue de compte y afférents sont intégrés dans le calcul du TAEG, ainsi que l'assurance obligatoire, les frais de garantie et les frais de dossier. L'assurance obligatoire « Décès, Perte totale et irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale de Travail et Invalidité Permanente Totale est de 31,25 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 7 500 euros pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,44 %. Le coût total du crédit est de 47 598,00 € dont 9 375 € d'assurance, 34 168,00 € d'intérêts, 2055 € de frais liés à la Caution Crédit Logement, 1000 € de frais de tenue de compte interne, 600 € de frais de tenue de compte BNP Paribas, et 400 € de frais de dossier. Le montant total dû par l'emprunteur est de 197 598,00 €.

Exemple établi sur la base d'un projet immobilier, destiné à financer l'acquisition de la résidence principale 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 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 546 601 552 € 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](http://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 dans la rubrique « Demander un document lié à votre contrat » sur le site

<https://personal-finance.bnpparibas/fr/courtage-credit-france> 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 débloqué 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 standard : 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 amortissable Achat Revente : à la différence du prêt relais, il s'agit d'un prêt unique remboursable par une seule échéance prélevée chaque mois. Le montant à rembourser lors de la vente du bien dont l'emprunteur est déjà propriétaire correspond à 80 ou 90 % de la valeur estimée de ce bien. Le remboursement doit intervenir dans un délai de 12 ou 24 mois, en fonction des conditions précisées dans le contrat de prêt.

**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 24 mois à compter du premier déblocage du prêt:

- soit les mensualités sont reportées en tout ou partie 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. 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.

Le montant des indemnités dues est alors égal à six mois d'intérêts, au taux 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 les cas définis par la loi, aucune indemnité de remboursement anticipé n'est due par l'emprunteur.

### **Conditions spécifiques du crédit Achat-Revente**

L'emprunteur s'engage à rembourser au plus tard dans les 24 mois suivant le 1er versement du crédit 80 % du montant du bien mis en vente ou dans certains cas, dans les 12 mois, 90% de ce montant.

En cas de remboursement supérieur au montant prédéfini ou avant la date prévue, il peut choisir de diminuer le montant de ses règlements ou de réduire la durée du prêt.

Aucune indemnité n'est due lorsque le montant remboursé suite à la vente du bien est inférieure ou égale à 140% du montant du remboursement anticipé attendu.

## **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 et/ou sur le bien mis en vente dans le cas du prêt Achat-revente, 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 inhérents à cette expertise varient en fonction de la valeur du bien évalué et de l'expertise réalisée. Ils seront pris en charge par l'emprunteur.

## **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 minimums exigés pour l'obtention du prêt sont détaillés sur le site internet <https://personal-finance.bnpparibas/fr/courtage-credit-france>.

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, jusqu'à douze mois après, et au delà, chaque année à la date anniversaire du contrat, 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**

Le taux d'intérêt de notre offre de crédit peut être fixé en contrepartie de votre engagement d'ouvrir un compte bancaire chez BNP PARIBAS, sur lequel seront domiciliés les prélèvements de votre

prêt ainsi que vos revenus. 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).

