



Le présent document d'informations générales vise à présenter les prêts immobiliers taux fixe proposés par BNP Paribas SA. **Les éléments communiqués sont donnés à titre indicatif et sous réserve des critères spécifiques de la politique d'acceptation de la banque.**

Ce document est établi conformément au nouveau régime des crédits immobiliers (résultant de l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation).

Lorsque le client et l'opération envisagée y sont éligibles, la Banque peut lui proposer un prêt conventionné.

[• PRÊT IMMOBILIER À TAUX FIXE](#)

[• PRÊT RELAIS](#)

[• PRÊT RELAIS ACQUISITION](#)

[• PRÊT IMMOBILIER IN FINE](#)

[• PRÊT À TAUX ZÉRO](#)

[• ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO](#)

[• PRÊTS RÉGLEMENTÉS PC/PAS](#)

[• PRÊT COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT](#)

[• PRÊT PLAN ÉPARGNE LOGEMENT](#)

1 - IDENTITÉ ET ADRESSE DU PRÊTEUR

BNP Paribas, SA au capital de 2 499 597 122 € - siège social : 16 boulevard des Italiens, 75009 Paris Immatriculée sous le n° 662042449 RCS Paris - Identifiant CE FR 76662042449 - Orias n° 07 022 735.

2 - NATURE, DESTINATION ET DURÉE POSSIBLES DES CRÉDITS PROPOSÉS

Le Prêt immobilier à taux fixe est un prêt amortissable à échéance constante.

Il est accessible aux clients particuliers majeurs capables et aux clients personnes morales de droit privé hors financement d'une activité professionnelle ⁽¹⁾.

Il permet le financement des opérations suivantes ⁽¹⁾ :

- > L'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation,
- > L'achat d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier,
- > L'achat de parts de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un bien immobilier en propriété ou en jouissance (parts de sociétés d'attribution, par exemple),
- > Les travaux de construction d'un bien immobilier,
- > Pour un emprunteur personne physique :
 - Tout type de financement, lorsque le prêt est garanti par une sûreté hypothécaire sur un bien à usage d'habitation (prêt travaux avec une garantie hypothécaire, par exemple),
 - Le rachat d'un prêt immobilier,
 - Le regroupement d'au moins deux créances de crédits immobiliers.

La durée des crédits proposés est de 2 ans à 25 ans selon l'opération. L'emprunteur bénéficie d'un délai légal de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de crédit immobilier.

3 - TAUX DÉBITEUR FIXE

Le taux d'intérêt du prêt immobilier est fixe.

Il est déterminé en fonction de la nature et des caractéristiques du projet, lors de la conclusion du contrat. Le montant des échéances est déterminé dans le contrat pour toute la durée du prêt. Le taux fixe est donc une sécurité, notamment dans des périodes où les taux d'intérêt fluctuent à la hausse. En revanche, en période de baisse des taux d'intérêt, l'emprunteur ne pourra pas en profiter.

4 - JUSTIFICATIFS

Pour souscrire un Prêt Immobilier à taux fixe, le candidat à l'emprunt doit notamment présenter les pièces justificatives suivantes, et en fournir une copie à la Banque :

- > Un justificatif lié à l'opération (compromis de vente, attestation notariée ou titre de propriété),
- > L'original du dernier avis d'imposition,
- > L'échéancier de tous vos prêts en cours si l'emprunteur en détient (personnels et immobiliers, chez Hello bank! et dans les autres banques),
- > Un justificatif de la demande ou de l'accord des prêts relatifs au financement et obtenus par ailleurs,
- > Tous les autres justificatifs nécessaires à l'étude du prêt (en fonction à la fois du bien financé, du type de financement et de l'avancement du projet),
- > Si l'emprunteur est client dans plusieurs banques, ses 3 derniers relevés de compte.

En cas de reprise d'un prêt en cours, l'emprunteur doit fournir une copie de l'offre de prêt et son plan de remboursement.

Des pièces justificatives supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la situation personnelle de l'emprunteur, de l'opération financée, et du prêt envisagé.

(1) Sous réserve d'acceptation du dossier et après étude par BNP Paribas (prêteur).

5 - GARANTIES

Les principales garanties suivantes sont envisageables par la Banque après analyse du dossier :

UNE GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Il s'agit d'une hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang et/ou d'un privilège de prêteur de deniers.

Ces garanties sont inscrites par acte notarié et publiées à la Conservation des hypothèques. Les frais y afférents 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.

- > Le privilège de prêteur de deniers n'interviendra qu'en cas de financement d'une maison ou d'un appartement déjà construit ou d'un terrain.
- > L'hypothèque conventionnelle porte soit sur un bien immobilier dont l'emprunteur est déjà propriétaire, soit sur le bien financé (y compris pour la partie du prêt qui finance la construction de l'immeuble, les travaux ou une acquisition en état futur d'achèvement). L'hypothèque peut aussi être 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 ce tiers qu'à hauteur du montant du bien hypothéqué).

L'hypothèque est prise pour la durée initiale du prêt + 1 an mais devient sans objet en cas de remboursement anticipé total). L'emprunteur peut, 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 pour demander le remboursement des sommes versées.

- > Le cautionnement peut être délivré, sous certaines conditions, par **l'organisme de caution professionnelle Crédit Logement** avec lequel le prêteur a conclu un partenariat.
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.
- > Il peut s'agir d'une caution personnelle. Dans ce cas, c'est une personne physique qui se porte garante. Elle peut être solidaire, et dans ce cas, le prêteur peut se tourner pour obtenir le remboursement du prêt, à la fois vers l'emprunteur et la caution.

NANTISSEMENT D'UN COMPTE DE TITRES FINANCIERS

Il s'agit d'une sûreté réelle qui consiste à affecter en garantie du prêt immobilier consenti par la Banque, un compte de titres financiers ouvert au nom de l'emprunteur ou au nom d'un tiers (alors dénommé constituant) sur lequel sont inscrits des sommes et des titres financiers.

Pendant la durée du nantissement de compte de titres financiers, l'emprunteur/ le constituant ne peut disposer des titres financiers et des sommes figurant sur le compte nanti.

En cas de défaillance, la Banque doit mettre en demeure l'emprunteur de payer, dans un délai minimum de 8 jours et lui indiquer qu'à défaut de remboursement dans ce délai, elle pourra au choix se faire attribuer la propriété des titres financiers ou procéder à la vente des titres inscrits sur le compte nanti, dans la limite du montant dû. Pendant ce délai, l'emprunteur ou le constituant, peut faire connaître à la Banque l'ordre dans lequel les sommes et titres financiers devront être attribués ou vendus.

Tous frais éventuels liés à la constitution ou à la réalisation du nantissement de compte de titres financiers sont à la charge de l'emprunteur.

NANTISSEMENT D'UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

L'emprunteur peut avoir souscrit un contrat d'assurance-vie auprès d'une compagnie d'assurance, et dispose alors, à ce titre d'une épargne, qu'il peut proposer à la Banque en garantie d'un prêt immobilier.

Le contrat d'assurance-vie peut être affecté en garantie du prêt immobilier par la signature d'un acte de nantissement. Ce dernier constate le transfert du droit de rachat (droit pour le souscripteur du contrat d'assurance-vie d'effectuer des retraits, partiel ou total, en cours de vie du contrat), au profit de la Banque et organise les droits de la Banque, en qualité de créancier nanti, en cas de défaillance de l'emprunteur ou de décès de l'assuré du contrat d'assurance-vie.

Tous frais éventuels liés à la constitution ou à la réalisation du nantissement de contrat d'assurance-vie à la charge de l'emprunteur.

Les principales garanties présentées ci-dessus ne sont pas limitatives. D'autres garanties pourront être prises pour des opérations spécifiques ou complexes (par exemple nantissement de contrat de capitalisation, ...) après analyse du dossier par la Banque.

6 - EXEMPLE REPRÉSENTATIF (POUR UN PRÊT IMMOBILIER À TAUX FIXE) DU MONTANT TOTAL DU CRÉDIT, DU COÛT TOTAL DU CRÉDIT POUR L'EMPRUNTEUR, DU MONTANT TOTAL DU PAR L'EMPRUNTEUR ET DU TAEG

Exemple indicatif et non contractuel mabanque prêt habitat taux fixe - conditions au 01/06/2023 :

Pour un prêt immobilier ⁽²⁾ destiné à l'acquisition d'un bien immobilier, d'un montant total de 200 000 €, décaissés en une seule fois, et d'une durée totale de 20 ans, accordé à un client personne physique âgé de 35 ans ayant domicilié ses revenus sur un compte de dépôt à vue (formule Esprit Libre avec relevés en ligne) ouvert sur les livres de BNP Paribas : Taux d'intérêt annuel fixe : 3,79%. Coût total du crédit : 100 537,96 € dont 85 587,16 € d'intérêts, 1 000 € de frais de dossier ⁽³⁾, 2 750 € de frais de garantie Crédit logement (formule Initio), 10 000,80 € d'assurance emprunteur ⁽⁴⁾. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) : 4,57 %. Une assurance emprunteur est exigée à hauteur de 100% du capital emprunté pour l'octroi du prêt, selon les conditions, limites et exclusions prévues dans la Fiche Personnalisée et la Fiche Standardisée d'information qui vous seront remises. Montant total dû par l'emprunteur (montant total du prêt + coût total du crédit) : 300 537,96 €. Prêt remboursable en 239 mensualités de 1 189,94 € et une dernière échéance mensuelle de 1 191,50 € (hors assurance) + 240 cotisations mensuelles de 41,67 € d'assurance emprunteur.

(2) Financement immobilier réservé aux clients particuliers majeurs, sous réserve d'étude et d'acceptation de votre dossier par Hello Bank - BNP Paribas (prêteur). L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

(3) Frais de dossier (commission d'ouverture) de 0,50% sur le capital emprunté avec un minimum de 300 €, pour toute souscription d'un crédit immobilier

(4) La formule présentée correspond à une adhésion à l'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur (assurance collective souscrite par BNP Paribas SA auprès de Cardif Assurance vie / Cardif Assurances Risques Divers), avec une couverture Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Invalidité Permanente Totale (IPT), Incapacité Temporaire de Travail (ITT) 90 jours, à hauteur de 100% du capital emprunté, conformément aux exigences du prêteur. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de la situation personnelle de l'assuré, de son âge et d'une surprime éventuelle. L'emprunteur peut souscrire une assurance emprunteur auprès de l'assureur de son choix sous réserve de l'équivalence de garanties.

La convention AERAS facilite l'accès à l'assurance et au crédit pour les personnes présentant un risque aggravé de santé. Pour tout renseignement, le serveur vocal au 0801 010 801 (Service & appel gratuits) ou la Hello Team au 01 43 63 15 15 (Service gratuit + appel non surtaxé) sont à votre disposition.

7 - AUTRES COÛTS ÉVENTUELS SUPPORTÉS PAR L'EMPRUNTEUR EN LIEN AVEC LE CONTRAT DE CRÉDIT QUI NE SONT PAS COMPRIS DANS LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT : NÉANT

8 - REMBOURSEMENT, CONDITIONS DU REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

ÉVENTAIL DES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT POSSIBLES

Date, modalités et périodicité

L'emprunteur remboursera le prêt immobilier par des échéances constantes, prélevées directement sur son compte Hello bank!. Ces échéances (mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelles) sont déterminées dans le plan de remboursement joint à l'offre de prêt. À tout moment, l'emprunteur peut choisir de modifier le jour de prélèvement auquel il sera prélevé périodiquement selon les conditions financières prévues dans l'offre de prêt et selon la tarification en vigueur.

Le montant des échéances de remboursement dépend 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.

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 in fine : seuls les intérêts sont réglés à chaque échéance, le capital emprunté est remboursé en totalité au terme du crédit. En cas de souscription à l'assurance groupe proposée par le prêteur, la prime d'assurance sera prélevée tout au long du crédit.

Différé

Pour certains types d'opérations, lorsque l'offre de crédit le prévoit, l'emprunteur bénéficie d'une période de différé de remboursement selon les conditions et modalités contractuelles.

Sur une période pouvant aller jusqu'à 24 mois à compter du premier déblocage du prêt:

> soit les échéances de remboursement 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 de 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.

Options éventuelles de modification durant l'exécution du contrat

Lorsque l'offre de crédit le permet, l'emprunteur bénéficie d'une faculté de suspendre le règlement de ses remboursements ou d'en modifier la durée et le montant, selon les conditions et modalités contractuelles.

Pendant les périodes de suspension, il ne réglera que la prime d'assurance en cas de souscription de l'assurance groupe proposée par le prêteur.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Le remboursement anticipé est possible à tout moment à l'initiative de l'emprunteur, de manière totale ou partielle (pour un montant minimum de 10% du financement initial sauf s'il s'agit du solde).

À l'exception de certains cas définis par la loi (ex. : changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur), des indemnités seront appliquées : un semestre d'intérêt au taux du crédit sur le montant du remboursement sans excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.

9 - SERVICES ACCESSOIRES OBLIGATOIRES

ASSURANCE

Dans le cadre d'un Prêt Immobilier à taux fixe, une souscription à une assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), d'Invalidité Permanente Totale (IPT), d'Incapacité Temporaire Totale de travail (ITT) sera exigée, à hauteur de 100% du capital emprunté.

L'emprunteur a également la possibilité de souscrire une assurance facultative complémentaire afin de se protéger en cas de perte d'emploi ⁽⁵⁾.

L'emprunteur a la possibilité de souscrire le contrat d'Assurance Emprunteur BNP Paribas ⁽⁵⁾ ou une assurance extérieure présentant un niveau de garantie équivalent à celui du contrat d'assurance groupe BNP Paribas.

Hello bank! a sélectionné dans la liste des critères définis par le CCSF ⁽⁶⁾, des garanties d'assurance minimales pour l'octroi de votre prêt. Les critères de garanties exigibles correspondent à des exigences générales liées à notre politique de risque, en fonction du type d'opération, du type de prêt et de votre statut professionnel. Retrouvez dès à présent les caractéristiques des garanties exigées.

10 - FIN DU PRÊT

Le Prêt Immobilier à taux fixe prend fin :

- > À sa dernière échéance après remboursement total du capital,
- > Ou en cas de remboursement anticipé total.

AVERTISSEMENT GÉNÉRAL SUR LES CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DES OBLIGATIONS LIÉES AU CONTRAT DE CRÉDIT

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 oeuvre.

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).

(5) Contrat d'assurance proposé par nos filiales Cardif Assurance Vie ou Cardif Assurance Risques Divers.

(6) Pour en savoir plus sur l'équivalence du niveau de garantie en assurance des emprunteurs, rendez-vous sur le site du comité consultatif du secteur financier : www.banque-france.fr/ccsf/fr/index.htm