



Communication à caractère publicitaire

Crédit

# PRÊT IMMOBILIER IN FINE

Une solution de financement pour vos projets immobiliers

## EN BREF

Le Prêt Immobilier In Fine est un prêt immobilier non amortissable, dont le remboursement du capital intervient en une seule fois à l'échéance du prêt<sup>(1)</sup>.

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

## 1 ÉCHÉANCE

**Remboursement du capital**

## EN DÉTAIL

Financement

### UN FINANCEMENT ADAPTÉ

#### POUR VOS USAGES LOCATIFS

Le Prêt Immobilier In Fine vous permet de financer directement, ou par l'intermédiaire d'une SCI, tout logement, neuf ou ancien, à usage locatif.

Garantie

### UNE ASSURANCE VIE

#### ACCEPTATION DE VOTRE CRÉDIT

Le Prêt Immobilier In Fine est le plus souvent jumelé à une adhésion à un contrat d'assurance vie BNP Paribas, donné en contrepartie de l'acceptation du crédit immobilier.

Fiscalité

### AVANTAGES

#### RÉDUCTION D'IMPÔT

Pour un investissement à but locatif, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers de l'année d'imposition.

# ÉLIGIBILITÉ

Le Prêt immobilier In Fine est accessible aux clients particuliers majeurs capables et aux clients personnes morales de droit privé hors financement d'une activité professionnelle<sup>(1)</sup>.

Vous pouvez également souscrire ce prêt par l'intermédiaire d'une SCI.

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

# OBJET DU PRÊT

- 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 (prêt travaux avec une garantie hypothécaire sur un bien à usage d'habitation, par exemple),
- le rachat d'un prêt immobilier,
- le regroupement d'au moins deux créances de crédits immobiliers<sup>(2)</sup>.

(2) Le regroupement de crédits peut entraîner un allongement de la durée de remboursement des crédits et majorer le coût total de ceux-ci.

# DURÉE

Vous pouvez emprunter pour une durée maximum de 180 mois.

# TAUX

Le taux d'intérêt de votre Prêt Immobilier In Fine peut être fixe ou variable plafonné et est déterminé en fonction de la nature et des caractéristiques de votre projet.

Exemple représentatif :

Pour un prêt immobilier de 200 000 € sur 10 ans accordé à un emprunteur personne physique :

Taux d'intérêt nominal annuel, hors assurance : 1.98%

Commission d'ouverture de crédit immobilier : 1000 €

- Assurance: Atout Emprunteur Cardif souscrite auprès de CARDIF Assurance vie, proposée par le prêteur en cas de Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Invalidité Permanente Totale (IPT), et Incapacité Temporaire Totale de travail (ITT) avec une couverture à hauteur de 100% du capital emprunté, sur la durée totale du crédit, pour un emprunteur de 41 ans ; cotisation mensuelle (hors surprime éventuelle)= 63.33 €

Frais de Garantie Crédit Logement = 2350 €

Frais de tenue de compte dans le cadre de la formule non équipée d'une offre groupée de services "Esprit Libre", hors options = 2.50 € /mois

Coût total du crédit (intérêts + assurance + frais de dossier + frais de la Garantie Crédit Logement + frais de tenue de compte) : 50847.10 € dont intérêts 39600 €

TAEG = 2.60 % (avec assurance obligatoire à hauteur de 100% du capital emprunté).

TAEA(\*) = 0.72 %

# JUSTIFICATIFS

Pour souscrire un Prêt Immobilier In Fine, vous devez 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 vous en détenez (personnels et immobiliers, chez BNP Paribas et dans les autres banques),

- un justificatif de la demande ou de l'accord des prêts relatifs au financement et obtenus par ailleurs,
- le cas échéant, estimation des loyers à venir par un professionnel ou via l'outil de simulation disponible sur [mabanque.bnpparibas](http://mabanque.bnpparibas),
- tous autres justificatifs nécessaires à l'étude de votre prêt (en fonction à la fois du bien financé, du type de financement et de l'avancement du projet),
- si vous êtes client dans plusieurs banques, vos 3 derniers relevés de compte.

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

## DÉLAI D'ACCEPTATION DE L'OFFRE

À compter de la réception de l'offre, vous pouvez l'accepter à partir du 11<sup>ème</sup> jour (suite au délai légal de rétractation de 10 jours).

La durée de validité de l'offre est de 30 jours calendaires.

## LIEN ENTRE VOTRE CRÉDIT IMMOBILIER ET L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE

L'acquisition est subordonnée à l'obtention du crédit immobilier nécessaire à son financement.

Si l'emprunteur a versé des fonds au vendeur, celui-ci doit lui rembourser ces sommes en cas de non obtention du crédit immobilier.

## MISE À DISPOSITION DES FONDS

Les sommes sont disponibles, postérieurement à l'acceptation de l'offre, et en fonction de la date de signature de l'acte matérialisant l'opération financée.

BNP Paribas envoie les fonds chez le notaire, en une seule fois.

Dans le cas d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement, après la remise de l'échéancier prévu par le contrat de vente, la mise à disposition des fonds s'effectue par versements échelonnés en fonction des appels de fonds reçus par la Banque.

Dans le cas de financement de travaux effectués par des entreprises, la Banque règle directement les entrepreneurs sur présentation d'une facture mentionnant l'adresse de réalisations des travaux datée et annotée par vous-même de la mention « Bon à payer pour la somme de X euros ».

Dans le cas de financement de travaux effectués par vous-même, la Banque peut financer des achats de matériaux, sur présentation de factures (achat de carrelage par exemple).

Pendant la période d'utilisation du prêt immobilier, les intérêts sont calculés au taux du crédit sur les sommes effectivement utilisées.

## REMBOURSEMENT

### Capital

Le remboursement s'effectue en une seule fois, à l'échéance du prêt (crédit in fine), soit avec le capital de l'assurance vie, soit par autres moyens (apport de liquidités, par exemple).

### Intérêts

Les intérêts sont payables selon le terme choisi : mensuel, trimestriel, et au moins annuellement, prélevés directement sur le compte bancaire de l'emprunteur.

### Remboursement anticipé

Le remboursement anticipé est possible à tout moment, 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, 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.

Dans certains cas, des pénalités seront appliquées. Pour plus d'informations, veuillez-vous référer aux conditions générales de votre offre de prêt.

## GARANTIES

Le Prêt Immobilier In Fine est le plus souvent jumelé à une adhésion à un contrat d'assurance vie BNP Paribas. Ce contrat d'assurance vie doit être nanti. Cela signifie que le contrat d'assurance vie est donné comme garantie, en contrepartie de l'acceptation du crédit immobilier. Il a pour vocation de rembourser le capital du crédit emprunté à l'échéance.

Plusieurs garanties sont envisageables par la Banque telles que l'hypothèque conventionnelle, le privilège de prêteurs de deniers (réservé à l'achat dans l'ancien) ou la caution Crédit Logement.

## FISCALITÉ

Les échéances du Prêt Immobilier In Fine constitués des intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers de l'année d'imposition, pouvant ainsi générer de déficit foncier déductible sur le revenu global de l'investisseur.

## ASSURANCE

Dans le cadre d'un Prêt Immobilier In Fine, 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.

Vous avez également la possibilité de souscrire des assurances facultatives et complémentaires :

- afin de vous protéger en cas de perte d'emploi. Pour plus d'informations, consulter l'assurance **BNP Paribas Atout Emprunteur<sup>(1)</sup>**, ou une assurance extérieure présentant un niveau de garantie équivalent à celui du contrat d'assurance groupe BNP Paribas,
- afin de vous prémunir contre les loyers impayés. Pour plus d'informations, consulter l'assurance Protection Investisseur Locatif<sup>(2)</sup>.

BNP Paribas a sélectionné dans la liste des critères définis par le CCSF<sup>(2)</sup>, 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**.

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

(2) Contrat d'assurance proposé par L'ÉQUITÉ Assurance et SACAPP.

(3) 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](http://www.banque-france.fr/ccsf/fr/index.htm)

## FIN DU PRÊT

Votre Prêt In Fine prend fin :

- à sa dernière échéance après remboursement total du capital,
- ou en cas de remboursement anticipé total.

---

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours, à compter de la réception de l'offre.

L'acquisition est subordonnée à l'obtention du crédit immobilier. Si l'emprunteur a versé des fonds au vendeur, celui-ci doit lui rembourser ces sommes en cas de non obtention du crédit immobilier.

BNP Paribas, SA au capital de 2 492 925 268 euros - Siège social : 16, boulevard des Italiens - 75009 PARIS. Immatriculée sous le n° 662042 449 RCS PARIS - Identifiant CE FR76 662 042 449 - ORIAS n° 07 022 735.

Cardif Assurance Vie, Entreprise régie par le Code des assurances - SA au capital de 712 340 624 € - 732 028 154 RCS Paris N° TVA intracommunautaire FR 12732028154 - Siège social : 1, boulevard Haussmann - 75009 Paris - Bureaux : 8, rue du Port 92728 Nanterre Cedex.

CARDIF - Assurances Risques Divers, Entreprise régie par le Code des assurances - SA au capital de 16 875 840 € - Immatriculée sous le n° 308 896 547 RCS Paris - Siège social : 1, boulevard Haussmann TSA 93000 - 75318 Paris - Bureaux : 4 rue du Port - 92728 Nanterre Cedex.

Avanssur : Société d'assurance régie par le Code des assurances, SA au capital de 67 155 752,86 € - Siège social : 48 rue Carnot - CS 50025 - 92158 Suresnes Cedex - Immatriculée sous le numéro 378 393 946 - RCS Nanterre.