

MODÈLE FINIMO

Dossier de prêt immobilier

Trame complète prête à remplir, conçue à partir de la méthode utilisée sur 600 dossiers en 6 ans de courtage.

Emprunteur 1	[Nom Prénom · âge · profession]
Emprunteur 2	[Nom Prénom · âge · profession (si applicable)]
Type de bien	[Appartement / Maison · neuf ou ancien]
Localisation	[Ville · code postal · département]
Montant emprunté	[Capital] €
Durée	[X] ans
Apport	[Y] €

NOTE DE SYNTHÈSE

La page que l'analyste lit en premier

À rédiger en 250 mots, en français factuel et professionnel. Décrivez les emprunteurs à la 3^e personne, posez le projet, argumentez la solidité financière. 5 éléments à inclure : identité et famille, description du projet, capacité financière, indicateurs de sécurité (HCSF, reste à vivre), calendrier de l'opération.

Synthèse rédigée

[Insérez ici votre synthèse de 250 mots. Exemple : « Marie et Pierre Dupont, respectivement 32 et 34 ans, mariés sous le régime de la communauté universelle, sollicitent un prêt immobilier de 248 000 € sur 25 ans pour l'acquisition de leur résidence principale à Rennes... »]

Indicateurs clés du dossier

Taux d'endettement projeté	[X,X] %	Plafond HCSF : 35 %
Reste à vivre	[X] € / personne	Référence : 800 à 1 000 €
Apport personnel	[X] € · soit [Y] %	Minimum recommandé : 10 %
Saut de charge	[+/- X] €	Idéal : maîtrisé ou positif
Épargne résiduelle	[X] mois de mensualités	Référence : 3 à 6 mois

POINTS FORTS

Les bullet points que l'analyste réutilisera en comité

3 à 5 phrases courtes et factuelles, qui s'appuient sur des éléments concrets du dossier (ancienneté, apport, taux d'endettement, cohérence du projet, épargne disponible). L'analyste réutilise souvent ces phrases telles quelles pour défendre votre dossier devant son comité de prêt.

Point fort #1

[Phrase courte, factuelle. Ex : « Couple stable, en CDI confirmé depuis 5 et 3 ans, sans aucun crédit en cours, avec une capacité d'épargne mensuelle constatée de 1 100 €. »]

Point fort #2

[Phrase courte, factuelle. Ex : « Couple stable, en CDI confirmé depuis 5 et 3 ans, sans aucun crédit en cours, avec une capacité d'épargne mensuelle constatée de 1 100 €. »]

Point fort #3

[Phrase courte, factuelle. Ex : « Couple stable, en CDI confirmé depuis 5 et 3 ans, sans aucun crédit en cours, avec une capacité d'épargne mensuelle constatée de 1 100 €. »]

Point fort #4

[Phrase courte, factuelle. Ex : « Couple stable, en CDI confirmé depuis 5 et 3 ans, sans aucun crédit en cours, avec une capacité d'épargne mensuelle constatée de 1 100 €. »]

Point fort #5

[Phrase courte, factuelle. Ex : « Couple stable, en CDI confirmé depuis 5 et 3 ans, sans aucun crédit en cours, avec une capacité d'épargne mensuelle constatée de 1 100 €. »]

PROFIL EMPRUNTEUR 1

[Nom Prénom]

Date de naissance	[JJ/MM/AAAA]
Lieu de naissance	[Ville]
Nationalité	[Nationalité]
Situation familiale	[Marié / PACS / Célibataire]
Régime matrimonial	[Communauté universelle / Séparation de biens / etc.]
Adresse actuelle	[Adresse complète]
Statut logement	[Locataire / Propriétaire / Hébergé]
Situation professionnelle	[CDI / CDD / TNS / Fonctionnaire]
Employeur	[Nom de l'entreprise]
Poste	[Intitulé du poste]
Ancienneté dans l'entreprise	[X années Y mois]
Ancienneté dans le poste	[X années Y mois]
Salaire net mensuel imposable	[X] €
Salaire net annuel imposable N-1	[Y] €
Salaire net annuel imposable N-2	[Z] €
Primes annuelles régulières	[Détail des primes]
Variable / commissions	[Détail si applicable]

PROFIL EMPRUNTEUR 2 (si applicable)

[Nom Prénom]

Reproduire la même structure que pour l'emprunteur 1. Si vous êtes seul, supprimez cette page et passez directement au plan de financement.

Date de naissance	[JJ/MM/AAAA]
Lieu de naissance	[Ville]
Nationalité	[Nationalité]
Situation familiale	[Marié / PACS / Célibataire]
Régime matrimonial	[Communauté universelle / Séparation de biens / etc.]
Adresse actuelle	[Adresse complète]
Statut logement	[Locataire / Propriétaire / Hébergé]
Situation professionnelle	[CDI / CDD / TNS / Fonctionnaire]
Employeur	[Nom de l'entreprise]
Poste	[Intitulé du poste]
Ancienneté dans l'entreprise	[X années Y mois]
Ancienneté dans le poste	[X années Y mois]
Salaire net mensuel imposable	[X] €
Salaire net annuel imposable N-1	[Y] €
Salaire net annuel imposable N-2	[Z] €
Primes annuelles régulières	[Détail des primes]
Variable / commissions	[Détail si applicable]

PLAN DE FINANCEMENT

Coût total et sources

Coût total de l'opération

Prix d'achat du bien	[X] €
Frais de notaire (≈ 7,5 % ancien / 2,5 % neuf)	[Y] €
Frais de garantie (≈ 1 % du capital)	[Z] €
Frais de dossier banque	[W] €
Travaux le cas échéant	[V] €
TOTAL	[XYZ] €

Sources de financement

Apport personnel	[A] €
Donation familiale	[B] €
PTZ (si éligible)	[C] €
Prêt employeur (1 % logement)	[D] €
Prêt principal demandé à la banque	[E] €
TOTAL	[XYZ] €

PATRIMOINE ET CHARGES

Situation financière détaillée

Comptes bancaires

[Lister chaque compte : nom de la banque, type (courant, livret, épargne), solde au [date]. Joindre les relevés des 3 derniers mois en annexe.]

Épargne disponible

Livret A	[X] €
LDDS	[Y] €
PEL / CEL	[Z] €
Assurance-vie	[W] €
PEA	[V] €
Autres (PEE, PERCO)	[U] €
TOTAL épargne	[XYZ] €

Crédits en cours

[Pour chaque crédit conso, auto, étudiant : type, banque, mensualité, capital restant dû, date de fin. Joindre les tableaux d'amortissement.]

Autres biens immobiliers

[Si propriétaire d'autres biens : adresse, valeur estimée, loyer perçu mensuel le cas échéant, mensualité de prêt en cours.]

ANNEXE

Liste des pièces justificatives

Cocher chaque pièce au fur et à mesure de la préparation. Convention de nommage recommandée : **PRENOM_NOM_TYPEDOC_DATE.pdf**. Classer en sous-dossiers thématiques avant envoi.

Identité et état civil

- Pièce d'identité en cours de validité (recto-verso)
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Livret de famille (si applicable)
- Contrat de mariage ou de PACS (si applicable)

Revenus

- 3 derniers bulletins de salaire (par emprunteur)
- Bulletin de décembre N-1 (cumul annuel imposable)
- Avis d'imposition des 2 dernières années
- Contrat de travail (CDI ou CDD en cours)
- Attestation employeur si moins de 12 mois d'ancienneté
- TNS : 3 derniers bilans + déclarations 2042 et 2031/2035

Patrimoine et charges

- Relevés bancaires des 3 derniers mois (tous comptes)
- Tableau d'amortissement des crédits en cours
- Justificatifs d'épargne (PEL, CEL, livret A, assurance-vie)
- Titres de propriété ou baux locatifs (autres biens)
- Justificatifs de pensions (versées ou reçues)

Projet immobilier

- Compromis de vente signé (ou promesse)
- Plan du bien et descriptif
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- Devis travaux le cas échéant

■ Justificatif d'apport et son origine

Finimo n'est pas immatriculé IOBSP au registre ORIAS. Ce modèle est fourni à titre pédagogique et ne constitue ni un conseil en crédit, ni une garantie d'acceptation par une banque. Pour un dossier complet généré automatiquement à partir de vos données et la note de synthèse rédigée pour vous, le service Finimo est disponible sur www.finimo.fr pour 89 €.