



CHECKLIST DES PIÈCES BANCAIRES

Constitution du dossier de financement
Guide de préparation

AU 01 JANVIER 2026

DEAL ARCHITECT SYSTEM™ | AethelRock

1. IDENTITÉ & SITUATION PERSONNELLE

Les pièces d'identité et de situation sont les premiers éléments vérifiés par l'analyste crédit. Tout document manquant ou expiré bloque le traitement du dossier.

PIECE	FORMAT	STATUT
Pièce d'identité (CNI ou passeport en cours de validité)	Copie recto-verso	☐
Justificatif de domicile < 3 mois (facture, avis TF)	Original ou copie	☐
Livret de famille (si applicable)	Copie intégrale	☐
Contrat de mariage / PACS (si applicable)	Copie	☐
Jugement de divorce (si applicable)	Copie	☐

2. REVENUS & EMPLOI

La stabilité et la récurrence des revenus sont les critères premiers d'acceptation. Le dossier doit démontrer une capacité de remboursement durable.

PIECE	DETAIL	STATUT
3 derniers bulletins de salaire	Net imposable clairement lisible	☐
2 derniers avis d'imposition	Revenus annuels, TMI	☐
Contrat de travail CDI	Avec ancienneté et rémunération	☐
Justificatif primes / variable (si applicable)	3 derniers relevés ou attestation employeur	☐
Revenus locatifs existants	Baux en cours + dernier avis de loyer	☐
Revenus complémentaires (dividendes, BIC, etc.)	Avis d'imposition correspondant	☐

3. COMPTES BANCAIRES & ÉPARGNE

Les relevés bancaires sont analysés pour évaluer la gestion financière du demandeur. Le comportement bancaire est un critère implicite de scoring.

PIECE	DETAIL	STATUT
3 derniers relevés de compte courant	Tous les comptes détenus	☐
Relevés de comptes épargne (Livret A, PEL, AV, etc.)	Soldes actualisés	☐
Justificatif épargne salariale (si applicable)	Dernier relevé	☐
Note explicative (si anomalies)	Découverts ponctuels, virements atypiques	☐

COMPORTEMENT BANCAIRE

L'analyste crédit ne lit pas seulement les chiffres. Il lit les habitudes.

Un compte sans découvert, avec une épargne régulière et des prélèvements cohérents signale un profil maîtrise.

Un compte avec des découverts récurrents, des prélèvements de jeux en ligne ou des virements inexplicables déclenche un refus, même si les revenus sont suffisants.

4. PROJET IMMOBILIER

Le dossier projet doit démontrer que l'opération est analysée, chiffrée et viable. Un dossier projet structure distingue immédiatement l'emprunteur des autres candidats.

PIECE	DETAIL	STATUT
Compromis de vente ou avant-contrat	Signé ou en cours	☐
Annonce du bien (avec photos)	Capture ou impression	☐
Diagnostics techniques (DPE, elec, plomb, amiante)	Dossier DDT complet	☐
Devis travaux (si applicable)	Minimum 2 devis par poste	☐
Plan de Financement Simplifié	Deal Architect System™	☐
Simulation de cashflow	AethelRock Toolkit™ ou équivalent	☐
Estimation locative (3 sources)	SeLoger, LeBonCoin, agence locale	☐
PV d'AG copropriété (3 derniers)	Charges, travaux, fonds ALUR	☐

5. ANNEXES COMPLÉMENTAIRES

PIECE	DETAIL	STATUT
Tableaux d'amortissement des crédits en cours	Mensualités et CRD	☐
Offres de prêt en cours (si applicable)	Pour comparaison	☐
Attestation de capacité de financement	Courtier ou banque	☐
RIB du compte dédié exploitation (si existant)	Copie	☐
Dossier Bancaire Institutionnel™	PowerPoint structure complet	☐

6. ORDRE DE PRÉSENTATION RECOMMANDÉ

L'ordre de présentation d'un dossier a un impact psychologique réel sur l'analyste. Un dossier bien structuré signale un emprunteur rigoureux avant même la lecture du premier chiffre.

Respectez l'ordre suivant :

POSITION	SECTION	OBJECTIF
1	Synthèse du projet	Donner la vision globale en 30 secondes
2	Profil emprunteur (identité, situation)	Etablir la crédibilité du demandeur
3	Revenus & emploi	Démontrer la capacité de remboursement
4	Comptes bancaires & épargne	Valider le comportement financier
5	Dossier projet immobilier	Prouver la viabilité de l'opération
6	Annexes complémentaires	Compléter et lever les dernières objections

COMMENT UN ANALYSTE LIT VOTRE DOSSIER

L'analyste ne lit pas votre dossier linéairement. Il cherche des signaux, dans cet ordre :

1. Les incohérences (revenus vs. charges vs. épargne)
2. Le reste à vivre (après toutes charges et mensualités)
3. La stabilité des revenus (CDI, ancienneté, régularité)
4. La capacité d'épargne (épargne régulière = matelas de sécurité)
5. Le comportement bancaire (mouvements, découverts, prélèvements)

Un dossier bien construit anticipe ces cinq lectures et y apporte des réponses claires avant que la question soit posée.

7. LES 5 ERREURS QUI DÉTRUISENT UN DOSSIER BANCAIRE

Ces cinq erreurs sont les causes les plus fréquentes de refus de financement, indépendamment de la qualité du projet ou du niveau de revenus.

ERREUR	IMPACT	SEUIL CRITIQUE
1. Découverts récurrents	Signal de mauvaise gestion. L'analyste refuse même avec des revenus élevés.	Plus de 2 découverts sur 3 mois = refus quasi-systématique.
2. Prélèvements de jeux d'argent	Reclasse le profil en « comportement à risque ». Aucune explication n'est acceptée.	Un prélèvement de jeu est considéré comme un signal comportemental à risque par l'analyste crédit. Même ponctuel, il peut suffire à fragiliser le dossier.
3. Prélèvements incohérents	Crédits à la consommation multiples, abonnements excessifs, virements non expliqués.	Ratio charges fixes / revenus > 40% hors immobilier.
4. Absence d'épargne	Signale l'incapacité à constituer un matelas de sécurité. Pas de réserve = pas de résilience.	Epargne < 5% des revenus annuels.
5. Dossier incomplet	Un dossier incomplet n'est pas analysé. Il est classé en attente, puis oublié.	1 seule pièce manquante suffit à bloquer le traitement.

RECOMMANDATION

Avant de présenter un dossier bancaire, nettoyez vos comptes pendant 3 mois minimum.

Supprimez les prélèvements inutiles. Constituez une épargne mensuelle visible. Soldez les crédits revolving.

Le dossier bancaire ne commence pas au moment du dépôt. Il commence 90 jours avant.

Un dossier bancaire irréprochable ne garantit pas le financement. Mais un dossier imparfait garantit le refus.