



C'est moi le courtier

CESTMOILECOURTIER.COM

DOSSIER DE FINANCEMENT IMMOBILIER

Résidence principale

Achat à deux — dossier complet, prêt à l'étude

EMPRUNTEURS

Léa Moreau & Thomas Beaufiles

RÉFÉRENCE

CMC-2026-05123

SITUATION

Couple pacsé · 2 revenus

ÉTABLI LE

10 août 2026

MONTANT SOLLICITÉ

306 800 €

COMPLÉTUDE

100 % · 23 pièces jointes

Document généré automatiquement à partir des informations et pièces fournies par les emprunteurs.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.



CE QUE CONTIENT CE DOCUMENT

Sommaire du dossier

1

Profil des emprunteurs

État civil et situation professionnelle des deux emprunteurs

2

Situation du foyer & patrimoine

Famille, logement, revenus, épargne et patrimoine

3

Plan de financement

Prix, apport, montant, durée, taux d'endettement

4

Solidité du dossier

Points forts et éléments d'appréciation

5

Index des pièces justificatives

Liste complète des 23 pièces annexées

6

Pièces annexées

Justificatifs classés et numérotés



SECTION 1

Profil des emprunteurs

EMPRUNTEUR 1 — LÉA MOREAU

Nom et prénom	MOREAU Léa
Naissance	12/06/1991 à Angers (49) — 35 ans
Emploi	Infirmière — fonction publique hospitalière
Statut & ancienneté	Titulaire depuis sept. 2017 (8 ans)
Revenu net imposable	2 350 € / mois

EMPRUNTEUR 2 — THOMAS BEAUFILS

Nom et prénom	BEAUFILS Thomas
Naissance	03/02/1989 à Rennes (35) — 37 ans
Emploi	Ingénieur bureau d'études — secteur privé
Statut & ancienneté	CDI depuis mars 2019 (7 ans)
Revenu net imposable	3 150 € / mois

FOYER

Situation familiale	Pacsés
Personnes à charge	1 enfant (3 ans)
Logement actuel	Locataires à Rennes (35)



SECTION 2

Situation du foyer & patrimoine

SITUATION FINANCIÈRE DU FOYER

Revenus nets mensuels du foyer	5 500 €
Charges / crédits en cours	0 € (aucun crédit conso)
Épargne disponible	49 000 €
Apport personnel mobilisé	40 000 €

PATRIMOINE & ÉPARGNE

Patrimoine immobilier	Aucun bien détenu
Livrets (A, LDDS, LEP)	22 000 €
Assurance-vie	18 000 €
Épargne financière (PEA, titres)	9 000 €
Parts de société / SCI	Aucune
Crédits immobiliers en cours	0 €
Patrimoine net estimé	49 000 €



SECTION 3

Plan de financement

MONTANT EMPRUNTÉ

306 800 €

sur 25 ans

TAUX D'ENDETTEMENT

27 %

sous le plafond de 35 %

RESTE À VIVRE

4 013 €

par mois

DÉTAIL DE L'OPÉRATION

Prix du bien (maison, Rennes)	320 000 €
Frais de notaire (estimés)	23 000 €
Frais de garantie / dossier	3 800 €
Coût total de l'opération	346 800 €
Apport personnel	– 40 000 €
Montant à financer	306 800 €

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT (HYPOTHÈSE INDICATIVE)

Durée	25 ans (300 mois)
Mensualité estimée (hors assurance)	1 487 €
Taux d'endettement résultant	27 %

Hypothèse fournie à titre indicatif — les conditions définitives relèvent de l'appréciation de la banque.



SECTION 4

Solidité du dossier

SCORE DE SOLIDITÉ DU DOSSIER

84 / 100

Excellent

Dossier complet et cohérent

POINTS FORTS

- ✓ Deux revenus stables : titulaire de la fonction publique + CDI confirmé
- ✓ Ancienneté solide (8 ans et 7 ans) sur les deux postes
- ✓ Taux d'endettement maîtrisé à 27 %, sous le plafond HCSF de 35 %
- ✓ Apport personnel représentant environ 12 % de l'opération
- ✓ Aucun crédit à la consommation en cours
- ✓ Épargne résiduelle conservée après apport (épargne de précaution)
- ✓ Aucun incident de paiement ni découvert sur les 3 derniers mois



SECTION 5

Index des pièces justificatives

23 pièces jointes, adaptées à un couple pacsé — fonctionnaire + salarié CDI, avec enfant à charge.

N°	CATÉGORIE	PIÈCE	STATUT
01	Identité	Pièce d'identité — Léa Moreau	JOINTE ✓
02	Identité	Justificatif de domicile (- 3 mois)	JOINTE ✓
03	Identité	Pièce d'identité — Thomas Beaufiles	JOINTE ✓
04	Famille	Attestation / convention de PACS	JOINTE ✓
05	Famille	Livret de famille (enfant à charge)	JOINTE ✓
06	Logement	3 dernières quittances de loyer	JOINTE ✓
07	Revenus	3 bulletins de salaire — Léa	JOINTE ✓
08	Revenus	Attestation employeur / titularisation — Léa	JOINTE ✓
09	Revenus	Bulletin de décembre 2025 — Léa	JOINTE ✓
10	Revenus	Dernier avis d'imposition — Léa	JOINTE ✓
11	Revenus	3 bulletins de salaire — Thomas	JOINTE ✓
12	Revenus	Contrat de travail — Thomas	JOINTE ✓
13	Revenus	Bulletin de décembre 2025 — Thomas	JOINTE ✓
14	Revenus	Dernier avis d'imposition — Thomas	JOINTE ✓
15	Épargne	Justificatif d'origine de l'apport	JOINTE ✓
16	Épargne	Relevés des livrets (A, LDDS, LEP)	JOINTE ✓
17	Épargne	Relevés d'assurance-vie	JOINTE ✓
18	Épargne	Relevés de PEA / compte-titres	JOINTE ✓
19	Comptes	Relevé de compte — mois en cours	JOINTE ✓
20	Comptes	Relevé de compte — mois -1	JOINTE ✓
21	Comptes	Relevé de compte — mois -2	JOINTE ✓
22	Projet	Compromis / promesse de vente	JOINTE ✓
23	Projet	Descriptif du bien	JOINTE ✓



SECTION 6

Pièces annexées

Les justificatifs suivants sont joints au dossier, dans l'ordre de l'index.

 01 · Pièce d'identité — Lé	 02 · Justificatif de domic	 03 · Pièce d'identité — Th	 04 · Attestation / convent
 05 · Livret de famille (en	 06 · 3 dernières quittance	 07 · 3 bulletins de salaire	 08 · Attestation employeur
 09 · Bulletin de décembre	 10 · Dernier avis d'imposi	 11 · 3 bulletins de salaire	 12 · Contrat de travail —
 13 · Bulletin de décembre	 14 · Dernier avis d'imposi	 15 · Justificatif d'origin	 16 · Relevés des livrets (
 17 · Relevés d'assurance-v	 18 · Relevés de PEA / comp	 19 · Relevé de compte — mo	 20 · Relevé de compte — mo
 21 · Relevé de compte — mo	 22 · Compromis / promesse	 23 · Descriptif du bien	