



EXEMPLE FICTIF · DOSSIER DE RENDEZ-VOUS · AKET PLATINUM

Votre projet d'achat immobilier

Camille · établi le 6 octobre 2026

À EMPRUNTER

279 960 €

sur 25 ans à 3,3 %

MENSUALITÉ

1442 €

assurance comprise

LE LOGEMENT, PAR MOIS

2037 €

tout compris

CE QUE COÛTE LE CRÉDIT

152 549 €

intérêts et assurance

VERSION BÊTA

Ce dossier PDF est une fonctionnalité en version bêta. Malgré les contrôles qu'il passe, des erreurs peuvent s'être glissées : une raison de plus pour l'analyser avec un professionnel.

Ce document repose sur les informations que vous avez déclarées : il peut comporter des approximations ou omettre des éléments de votre situation. Il n'est ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal, ni un conseil en investissement. Il a une vertu pédagogique et préparatoire : faites-le revoir en détail par un professionnel, notaire, avocat, expert-comptable ou conseiller en gestion de patrimoine, avant toute décision. * Les calculs de ce document sont automatiques et contrôlés, mais des coquilles ou des erreurs de calcul peuvent s'y être glissées : faites vérifier chaque chiffre par un professionnel avant toute décision.

01

VOTRE SITUATION

Ce que vous avez saisi

Tout ce qui suit en découle. Une donnée changée dans le simulateur, et le document change avec elle.

ÂGE 31 ans	VOUS ACHETEZ À deux
SITUATION En couple, sans mariage ni PACS	LE LOGEMENT Ancien, 280 000 €, en copropriété
PREMIER ACHAT Oui, résidence principale	FOYER Deux adultes
TRAVAUX PRÉVUS 12 000 €	APPORTS 25 000 € et 15 000 €
CRÉDIT 25 ans à 3,3 %, caution	ASSURANCE EMPRUNTEUR 0,3 % du capital par an
REVENUS DU FOYER 58 000 € par an	LOYER AUJOURD'HUI 1150 € par mois

COMMENT LIRE CE DOCUMENT

Ce dossier reprend ce que vous avez saisi et en tire le budget de l'opération, votre budget du mois avant et après l'achat, ce que chacun finance, deux scénarios, ce qui reste à confirmer et vos questions pour la banque et le notaire. Chaque chiffre dit s'il est renseigné, estimé ou à confirmer : les frais exacts, le taux et l'assurance viennent du notaire et de la banque.

Rien ici ne dit ce qu'il vous faudrait faire. Les questions sont les vôtres : c'est à vos conseillers d'y répondre, avec vos chiffres et votre acte.

02

EN UNE PAGE

Ce que ce dossier dit, et à quelles conditions

Le résultat principal, les points d'attention tirés de vos réponses, et ce qui limite ces chiffres. Rien ici ne choisit pour vous.

Votre objectif

Savoir si je peux acheter ce logement, ce qu'il me coûtera chaque mois, et ce qu'il me restera. Ce dossier reprend ce que vous avez saisi et en tire le budget de l'opération, votre budget du mois avant et après l'achat, ce que chacun finance, deux scénarios, ce qui reste à confirmer et vos questions pour la banque et le notaire. Chaque chiffre dit s'il est renseigné, estimé ou à confirmer : les frais exacts, le taux et l'assurance viennent du notaire et de la banque.

Votre projet, tout compris

319960€

280 000€ de prix et 39 960€ de frais, de travaux et d'installation ; 279 960€ à emprunter

Le logement, chaque mois

2037€

Crédit, assurance, taxe foncière, charges et entretien

Ce qui reste chaque mois

696€

Après le logement et vos dépenses, contre 1583€ aujourd'hui

Réserve après l'achat

12000€

Ce que vous gardez de côté, hors apports

Conditions de validité

Calcul fondé sur vos déclarations, aux barèmes de 2026, et sur les hypothèses indiquées dans le dossier. Les montants estimés et ce qui manque sont précisés à côté des résultats concernés.

TROIS POINTS D'ATTENTION, D'APRÈS VOS RÉPONSES

À préciser · Réserve après l'achat

2,9 mois

L'épargne gardée de côté, 12 000€, rapportée à vos dépenses du mois après l'achat. Repère courant : trois à six mois.

À préciser · Propriété

60% · 40%

Elle s'écarte de ce que chacun finance : selon cette répartition du coût total, l'autre finance 26 996€ de plus que sa part de propriété. Ce que cet écart vaut en droit dépend des dépenses concernées et de ce que l'acte dira : à écrire avec le notaire.

Calculé · Apport

13%

Vos apports, 40 000€, rapportés au coût total de l'opération, 319 960€. Repère courant des banques : 10%, de quoi couvrir les frais.

03

LE BUDGET DE L'OPÉRATION

Ce que coûte l'achat, et comment il se paie

Les dépenses du projet d'un côté, ses ressources de l'autre : les deux totaux se répondent. Ce sont les nombres que la banque et le notaire regardent en premier.

DÉPENSES DU PROJET	MONTANT
Prix du bien SAISI PAR VOUS	280 000 €
Droits de mutation Département, commune et État, sans la hausse de 2025 (premier achat)	16 259 €
Émoluments du notaire Barème réglementé, TVA comprise	3 161 €
Débours et sécurité immobilière Formalités, documents d'urbanisme, contribution de sécurité immobilière	1 480 €
Travaux SAISI PAR VOUS	12 000 €
Garantie du prêt Caution, estimée en pourcentage du crédit	3 360 €
Frais de dossier et de courtage SAISI PAR VOUS	1 200 €
Déménagement, mobilier et installation SAISI PAR VOUS	2 500 €
Coût total	319 960 €

RESSOURCES	MONTANT
Votre apport SAISI PAR VOUS	25 000 €
L'apport de l'autre SAISI PAR VOUS	15 000 €
Crédit Sur 25 ans à 3,3 %	279 960 €
Total	319 960 €

Réserve gardée de côté

12 000 €

Hors du plan : c'est la marge pour les imprévus, pas un apport de plus.

Ce que coûte le crédit

152 549 €

131 549 € d'intérêts et **21 000 €** d'assurance sur **25 ans**, en plus du capital.

04

POUR LA BANQUE

Ce que la banque va regarder

Les ratios qu'un banquier ou un courtier calcule d'abord, sur vos chiffres, avec le repère qu'il applique. Ce sont des repères, pas des verdicts : chaque banque a sa grille.

RATIO	VOTRE PROJET		REPÈRE
Taux d'endettement Toutes les mensualités de crédit, assurance comprise, sur les revenus nets	30 %		35 % au plus
Capacité d'emprunt à 35 % Sur 25 ans à 3,3 %, assurance comprise	328 481 €	Vous empruntez 279 960 €	
Reste à vivre Revenus moins toutes les mensualités, par mois · par unité de consommation (Insee : 1 pour vous, 0,5 par adulte de plus, 0,3 par enfant)	3 391 € · 2 261 €		Pas de seuil légal
Saut de charge Ce que le logement coûtera de plus qu'aujourd'hui, par mois	887 €	Votre reste actuel le couvre	
Apport Sur le coût total ; et face aux frais	13 % · 40 000 €		Il couvre les frais
LTV, crédit sur valeur Le crédit rapporté au prix du bien	100 %	100 % au plus, le plus souvent	
Durée Plafond du Haut Conseil de stabilité financière	25 ans		25 ans au plus
TAEG estimé Intérêts, assurance, garantie et frais de dossier	3,99 %		Usure : 5,4 %
Épargne après l'opération La réserve gardée, en mois de mensualités	12 000 € · 8,3 mois		Plusieurs mois rassurent

Les règles derrière ces repères

Le Haut Conseil de stabilité financière plafonne le taux d'endettement à **35 %** assurance comprise et la durée à **25 ans**, 27 dans le neuf ou avec des travaux importants. Les banques peuvent y déroger pour une part limitée de leurs dossiers, d'abord pour la résidence principale. Aucun prêt ne peut dépasser le taux d'usure, publié chaque trimestre par la Banque de France.

Ce que la banque regarde aussi

- ☐ Votre contrat de travail, votre ancienneté et la fin de la période d'essai
- ☐ Trois mois de relevés sans découvert ni incident de paiement
- ☐ Une épargne mise de côté chaque mois, avant le projet
- ☐ Les crédits en cours, même petits : ils comptent dans l'endettement
- ☐ L'origine de l'apport, avec ses justificatifs
- ☐ L'assurance emprunteur : sans questionnaire de santé jusqu'à 200 000 € par personne, si le prêt finit avant 60 ans

05

VOTRE BUDGET DU MOIS

Aujourd’hui, et après l’achat

Devenir propriétaire coûte plus que la mensualité. Ce tableau met côte à côte le mois d’aujourd’hui et celui d’après l’achat.

PAR MOIS	AUJOURD'HUI	APRÈS L'ACHAT
Revenus nets du foyer	4833€	4833€
Loyer, charges comprises	1150€	—
Crédit, hors assurance	—	1372€
Assurance emprunteur	—	70€
Taxe foncière	—	108€
Charges de copropriété	—	150€
Fonds et travaux de copropriété	—	50€
Assurance habitation	—	23€
Entretien 1 % du prix par an	—	233€
Énergie, en plus d’aujourd’hui	—	30€
Autres crédits	0€	0€
Dépenses courantes Hors logement : loyer, taxe foncière, charges et entretien sont comptés à part	2100€	2100€
Ce qui reste	1583€	696€

Le logement, tout compris

2037€

Soit 595€ par mois de plus que la seule mensualité : taxe foncière, charges, assurance habitation et entretien.

L'écart avec aujourd’hui

– 887€

Ce qui change chaque mois entre le loyer d’aujourd’hui et le logement d’après l’achat. Ce reste n’est pas une épargne assurée : les dépenses de la première année, mobilier, petits travaux, s’y ajoutent souvent.

06

À DEUX

Financer, posséder, devoir

Trois choses distinctes. Ce que chacun finance ne fixe pas ce que chacun possède : c'est l'acte qui le dit. Et envers la banque, chaque emprunteur peut être tenu du tout.

	VOUS	L'AUTRE
Apport	25000€	15000€
Part du crédit remboursée Entre vous, chaque mois	50 % · 139980€	50 % · 139980€
Ce que chacun finance	52 % · 164980€	48 % · 154980€
Propriété envisagée À fixer dans l'acte	60 %	40 %
Envers la banque	Coemprunteur	Coemprunteur

Indivision, selon l'acte

Sans mariage ni PACS, vous achetez en indivision : seul l'acte dit la part de chacun.
Sans précision, la loi présume des parts égales, quel que soit le financement.

Un écart à écrire dans l'acte

26996€

Vous envisagez 60% de la propriété, et vous financez 52% de l'achat : l'autre finance 26996€ de plus que sa part de propriété, selon cette répartition du coût total, frais et installation compris. La portée juridique de cet écart dépend des dépenses concernées et de vos accords : un don, un prêt entre vous, ou une créance au jour du partage, c'est au notaire de l'écrire, avant la signature.

07

TROIS SCÉNARIOS

Éprouver le projet

Deux imprévus courants, puis une revente plus tôt que prévu, chiffrés sur votre projet. Ils ne prédisent rien : ils montrent où le projet a de la marge, et où il n'en a pas.

Si les travaux coûtent 30 % de plus

3600€

Payé sur la réserve, celle-ci passerait de 12 000€ à 8 400€.

Si le revenu le plus élevé baisse de moitié, six mois

1208€ par mois

Le revenu le plus élevé est pris pour 50% des revenus du foyer, d’après la part que vous avez déclarée ; les revenus de chacun ne sont pas saisis séparément. Il manquerait 512€ par mois, 3 072€ sur six mois : la réserve passerait à 8 928€.

SI VOUS REVENDIEZ AU BOUT DE 5 ANS

SI LE BIEN SE VEND	FRAIS DE VENTE 5 % du prix	CE QUE VOUS RÉCUPÉREZ Prix, moins les frais et le capital restant dû	FACE AUX 126 520 € VERSÉS Apports et mensualités sur 5 ans
252 000 € 10 % en dessous du prix d'achat	12 600 €	- 1 360 €	127 880 € non récupérés
280 000 € Au prix d'achat	14 000 €	25 240 €	101 280 € non récupérés
308 000 € 10 % au-dessus du prix d'achat	15 400 €	51 840 €	74 680 € non récupérés

Le calcul, sur la ligne « au prix d’achat »

Vendu 280 000 €, moins 14 000 € de frais de vente et 240 760 € encore dus à la banque : vous récupérez 25 240 €. En 5 ans, vous aurez versé 126 520 €, apports et mensualités, assurance comprise : 101 280 € ne reviennent pas. Ce n’est ni une perte nette, ni une comparaison avec la location : les loyers que vous n’aurez pas payés et le logement que vous aurez habité ne sont pas comptés. Résidence principale : pas d’impôt sur la plus-value ; les indemnités de remboursement anticipé ne sont pas comptées.

08

LE CRÉDIT

Le tableau d'amortissement

Année par année, ce que vous payez en intérêts, en capital et en assurance, et ce qui reste dû. Les premières années paient surtout des intérêts.

ANNÉE	INTÉRÊTS	CAPITAL	ASSURANCE	RESTE DÛ
1	9128€	7332€	840€	272628€
2	8883€	7578€	840€	265051€
3	8629€	7831€	840€	257219€
4	8367€	8094€	840€	249125€
5	8095€	8365€	840€	240760€
6	7815€	8645€	840€	232115€
7	7525€	8935€	840€	223180€
8	7226€	9234€	840€	213946€
9	6917€	9544€	840€	204402€
10	6597€	9863€	840€	194539€
11	6267€	10194€	840€	184345€
12	5925€	10535€	840€	173810€
13	5572€	10888€	840€	162921€

ANNÉE	INTÉRÊTS	CAPITAL	ASSURANCE	RESTE DÛ
14	5207€	11253€	840€	151668€
15	4830€	11630€	840€	140038€
16	4441€	12020€	840€	128018€
17	4038€	12423€	840€	115596€
18	3622€	12839€	840€	102757€
19	3191€	13269€	840€	89488€
20	2747€	13713€	840€	75775€
21	2287€	14173€	840€	61602€
22	1813€	14648€	840€	46954€
23	1322€	15138€	840€	31816€
24	815€	15646€	840€	16170€
25	290€	16170€	840€	0€
Total	131549€	279960€	21000€	—

09 CE QUI RESTE À CONFIRMER Les nombres qui manquent encore

Chacun change le coût réel ou le budget du mois. Ce sont des faits à obtenir du vendeur, du syndic ou de la banque.

À confirmer avant de signer

- ☐ L'assurance emprunteur : le dossier retient 0,3 % du capital par an, en attendant le tarif proposé
- ☐ Les charges de copropriété, et les travaux déjà votés
- ☐ Le diagnostic de performance énergétique, et ce qu'il implique pour louer ou revendre un jour
- ☐ La date à laquelle les fonds doivent être disponibles

À réunir

- ☐ Vos trois derniers bulletins de salaire et votre dernier avis d'imposition
- ☐ Vos trois derniers relevés de comptes
- ☐ Les justificatifs de vos apports : livrets, donation ou héritage reçus
- ☐ Une pièce d'identité et un justificatif de domicile
- ☐ Les devis des travaux prévus

10

POUR LE RENDEZ-VOUS

Vos questions, rangées par interlocuteur

Ce sont vos questions : c'est au professionnel d'y répondre, avec vos chiffres et votre acte.

Courtier ou banque

- ☐ Quel taux et quel coût total pour ce montant et cette durée, assurance et frais compris ?
- ☐ Quelle quotité d'assurance pour chacun de nous, et à quel coût ?
- ☐ Caution ou hypothèque : que coûte chaque garantie pour ce prêt, et que rend-on à la fin ?
- ☐ Que coûtent une modulation des mensualités et un remboursement anticipé ?
- ☐ Quels délais entre l'accord de principe, l'offre de prêt et le déblocage des fonds ?

Notaire

- ☐ Dans quelle proportion serons-nous propriétaires, et que dira l'acte ?
- ☐ Nos financements ne suivent pas la propriété envisagée (26 996 € au-delà de sa part pour l'autre) : comment l'écrire dans l'acte, et qu'en serait-il en cas de séparation ?
- ☐ Que devient le logement si l'un de nous part, ou disparaît ?
- ☐ À combien s'élèvent les frais d'acquisition pour ce bien, et que contiennent-ils ?
- ☐ Quelles conditions suspensives protègent l'acheteur dans le compromis, celle du prêt en premier ?
- ☐ Quels diagnostics et quels documents de copropriété doivent m'être remis avant de signer ?

11 POUR FINIR

Avertissement, méthode et sources

Ce document repose sur les informations que vous avez déclarées : il peut comporter des approximations ou omettre des éléments de votre situation. Il n'est ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal, ni un conseil en investissement. Il a une vertu pédagogique et préparatoire : faites-le revoir en détail par un professionnel, notaire, avocat, expert-comptable ou conseiller en gestion de patrimoine, avant toute décision.

Rien dans ce document ne dit ce qu'il vous faudrait faire. Il décrit, avec les repères que les professionnels utilisent, ce qui existe dans votre situation telle que vous l'avez saisie. Les questions qu'il propose sont les vôtres : seul un professionnel y répond.

Et maintenant ? Emmenez ce document chez votre notaire, votre conseiller financier, votre expert-comptable ou votre avocat : il leur donne en quelques pages ce qu'il faudrait d'ordinaire une heure à reconstituer.

MÉTHODE ET SOURCES

Frais d'acquisition poste par poste, comme le simulateur « Frais de notaire » : droits de mutation au taux du département (hausse de 2025 hors premier achat), taxe de publicité foncière réduite dans le neuf, émoluments du barème réglementé TVA comprise, contribution de sécurité immobilière et débours en ordre de grandeur. Garantie estimée à 1,2 % du crédit pour une caution, 1,5 % pour une hypothèque, financée par le crédit. Mensualité d'un prêt à annuités constantes ; assurance emprunteur au taux retenu, sur le capital initial. Taux d'effort assurance comprise, rapporté au repère de 35 % du Haut Conseil de stabilité financière. Budget du propriétaire : taxe foncière, charges, assurance habitation, et entretien compté à 1 % du prix par an. Ce que chacun finance : son apport et la part du crédit qu'il rembourse ; la propriété se fixe dans l'acte, régime du logement selon les articles 1401 et 515-5-1 du Code civil. Scénarios : travaux plus chers de 30 % (ou imprévu de 3 % du prix sans travaux prévus), et baisse de revenus pendant six mois. Délai de rétractation de dix jours : article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

* Les calculs de ce document sont automatiques et contrôlés, mais des coquilles ou des erreurs de calcul peuvent s'y être glissées : faites vérifier chaque chiffre par un professionnel avant toute décision. Avant d'être établi, ce document passe une série de contrôles : chaque total est recompté, chaque comparaison repose sur les mêmes données saisies, et un chiffre illisible ou incohérent en bloque la création.



ce qu'il faut savoir, et que **personne** n'explique

Les quiz, les guides, les parcours et les simulateurs sont dans l'application. Refaites ce dossier quand le prix, l'apport ou le crédit changent, et après le rendez-vous, avec les chiffres obtenus.



LE SITE

aket.fr

Le contenu, les mises à jour, et l'application sur l'App Store et Google Play.

