

# Pièces à préparer pour un rachat de crédit avec garantie hypothécaire

Checklist récapitulative des pièces souvent demandées pour étudier un rachat de crédit avec garantie hypothécaire. La liste exacte dépend de l'établissement : rien n'est « magique », et fournir un dossier complet n'entraîne pas l'acceptation.

## Encadré de prudence :

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Cette checklist est générale. Elle ne constitue pas un conseil personnalisé. L'établissement fixe la liste définitive et reste libre de refuser le dossier.

## À retenir avant d'envoyer quoi que ce soit

- ✓ Préparez un jeu par emprunteur et co-emprunteur.
- ✓ Documents lisibles, à jour, au nom des personnes concernées.
- ✓ Ne transmettez rien à un interlocuteur non identifié, vérifiez notamment ORIAS et REGAFI.
- ✓ La liste ci-dessous est exhaustive par thème, pas un barème légal unique.

## Identité et situation personnelle

- ✓ Pièce d'identité en cours de validité, carte nationale d'identité ou passeport, recto verso.
- ✓ Titre de séjour en cours de validité, le cas échéant.
- ✓ Justificatif de domicile récent, facture d'énergie, d'eau, box, avis de taxe d'habitation si encore utile, ou quittance.
- ✓ Livret de famille.
- ✓ Acte de mariage, contrat de mariage ou convention de PACS.
- ✓ Jugement de divorce ou d'homologation, convention de rupture, pension alimentaire.
- ✓ Acte de notoriété, jugement de tutelle ou curatelle, mandat de protection, si la capacité ou la représentation est en jeu.
- ✓ RIB du compte qui recevra ou débitera les flux.

## Revenus et activité

### Salarié

- ✓ Derniers bulletins de salaire.
- ✓ Contrat de travail ou attestation employeur.
- ✓ Avis d'imposition du foyer, pour les dernières années demandées.

### Non-salarié, dirigeant, profession libérale

- ✓ Bilans, liasses fiscales et déclarations de résultats.
- ✓ Relevés des comptes professionnels.
- ✓ Statuts, Kbis, attestation d'expert-comptable si demandée.

### Retraité, chômeur, autres ressources

- ✓ Relevés de pension ou attestation de caisse.
- ✓ Justificatifs d'allocations réellement perçues et pérennes.
- ✓ Pensions alimentaires reçues, jugement et virements.

## **Revenus locatifs**

- ✓ Baux, quittances ou avis d'échéances, déclaration foncière, extraits de comptes montrant les loyers.

## **Charges, banques et patrimoine financier**

- ✓ Relevés de tous les comptes courants, y compris les comptes joints.
- ✓ Relevés d'épargne et de placements si demandés, livrets, PEA, assurance vie.
- ✓ Tableaux des prélèvements récurrents, loyer si vous restez locataire d'un autre bien, pensions versées, impôts.

## **Tous les crédits et dettes à éventuellement regrouper**

Rien n'est éligible par principe. Pour chaque engagement, préparez :

- ✓ Offre de prêt ou contrat initial.
- ✓ Tableau d'amortissement à jour.
- ✓ Dernier échéancier ou décompte de solde.
- ✓ Attestation de capital restant dû.
- ✓ Contrat d'assurance emprunteur lié.
- ✓ Crédit renouvelable : plafond, relevé, taux.
- ✓ Découvert autorisé, dettes fiscales, dettes sociales, dettes familiales : avis, mises en demeure, plans d'apurement.
- ✓ Indemnités de remboursement anticipé si elles figurent au contrat.

## **Bien immobilier et garantie hypothécaire**

Cœur du dossier hypothécaire, pièces souvent demandées :

- ✓ Titre de propriété, acte notarié.
- ✓ Dernier avis de taxe foncière.
- ✓ Règlement de copropriété, appels de fonds, procès-verbaux d'assemblée générale si copropriété.
- ✓ Attestation d'assurance habitation.
- ✓ Diagnostics si demandés.
- ✓ État hypothécaire ou relevé des inscriptions, publicité foncière.
- ✓ Estimation récente du bien, notaire, agence ou expertise, si l'établissement la réclame, sans la présenter comme une valeur officielle.
- ✓ Plans, descriptif, photos : uniquement si demandés.
- ✓ SCI : statuts, Kbis, répartition des parts, comptes, procès-verbaux, pouvoir du gérant.
- ✓ Indivision, démembrement, donation, succession : actes correspondants.

## **Propriétaire bailleur, pièces en plus**

- ✓ Baux en cours.
- ✓ Assurance PNO si elle existe.
- ✓ Justificatifs de charges récupérables ou non récupérables utiles au calcul de reste à vivre.

## Assurance et garanties déjà en place

- ✓ Contrats d'assurance emprunteur des prêts en cours.
- ✓ Délégation d'assurance et avenants.
- ✓ Caution, privilège de prêteur de deniers, hypothèque existante : actes et mainlevées éventuelles.

## Pièces de cohérence, souvent oubliées

- ✓ Justificatif d'un apport ou d'une trésorerie demandée dans le montage.
- ✓ Explication écrite des incidents, rejet, découvert, retard : restez factuel, sans promesse.
- ✓ Procuration si un mandataire constitue le dossier.
- ✓ Traduction certifiée des actes étrangers.

## Ordre pratique de constitution

|   |                                                   |
|---|---------------------------------------------------|
| 1 | Identité, domicile et RIB.                        |
| 2 | Tous les crédits : contrats, tableaux et soldes.  |
| 3 | Revenus, avis d'impôt et relevés.                 |
| 4 | Titre de propriété, taxe foncière et hypothèques. |
| 5 | Situation familiale, SCI ou indivision.           |
| 6 | Assurances.                                       |

## À ne pas envoyer trop tôt

Ne transmettez jamais :

- Codes et mots de passe.
- Photos de cartes bancaires.
- Originaux d'actes notariés, des copies suffisent en général jusqu'à la formalisation.
- Paiement anticipé à un « conseiller » non identifié.

## Sources de cadrage

Les banques examinent identité, ressources, charges et projet avant tout crédit : [Les clés de la banque, examen de votre demande de crédit](#).

Pour le regroupement, le coût total et la durée restent à comparer, pas seulement la mensualité : [Banque de France, regroupement de crédits](#).

Document d'information générale, non contractuel. Vérifiez toujours la liste définitive des documents auprès de l'établissement ou de l'intermédiaire habilité qui étudie votre dossier.