

**Le baromètre des Taux Empruntis.com**

Les taux présentés sont les taux constatés auprès de nos banques partenaires et indiquent la tendance générale du marché de l'immobilier.

## EN RÉSUMÉ

**Ca se stabilise...**

Octobre marque le pas.

### ▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶

#### Taux fixes

Après un mois de septembre record avec des baisses diverses, répétées et importantes, octobre marque le pas. Les taux fixes moyens se stabilisent avec des mouvements baissiers allant de 0 à 0,10% contre 0,20% le mois précédent. Les taux fixes moyens s'établissent aujourd'hui à 3,90% sur 15 ans (-0,05% par rapport au mois dernier), 4,05% sur 20 ans (stable) et 4,20% sur 25 ans (-0,05%). Comme nous l'anticipions le mois dernier, les banques calquent leurs barèmes et les évolutions de ces derniers sur les progressions baissières ou haussières des OAT. Celles-ci s'étant comme prévu maintenues autour de 3,50%, les banques (plus de la moitié de nos partenaires) n'ont pas modifié leurs barèmes et seuls quelques ajustements à la baisse sont à noter.

La fourchette des taux enregistre toutefois quelques variations (les durées très courtes et très longues baissant de 0,10%), les taux moyens s'échelonnent ainsi de 3,55% sur 7 ans à 4,65% sur 30 ans.

Du côté des meilleurs dossiers, les durées de 7 à 15 ans enregistrent des baisses de 0,10% alors que les durées supérieures ou égales à 20 ans sont globalement stables. Notons, un taux inférieur à 3,55% sur le 15 ans et inférieur à 3% sur le 7 ans pour les minima.

#### Taux variables



Les taux variables ont enregistré des baisses plus importantes que les taux fixes, avec -0,20% en moyenne. A remarquer toutefois qu'elles sont moins notables sur les durées de référence des emprunts (c'est-à-dire 15, 20 et 25 ans) avec -0,05% à -0,10%.

### ▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶

Les prévisions sont bonnes : les taux devraient rester stables dans le courant du mois de novembre et probablement jusqu'à la fin de l'année. En effet, sans bouleversement dans la politique de taux de la Banque Centrale Européenne, les taux des crédits aux particuliers sont voués à rester à des niveaux très bas. D'autre part, certains de nos partenaires parmi les plus actifs du marché du crédit à l'habitat, nous confient ne pas exclure de nouvelles baisses dans les semaines qui viennent.

Taux relevés le 3 novembre 2009. Évolution par rapport au 5 octobre 2009. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon votre profil et votre demande.

Pour toute demande d'informations complémentaires :  
Contact: [mael.bernier@empruntis.com](mailto:mael.bernier@empruntis.com) / 01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98

## Tout savoir sur le compromis de vente

#### Définition

Le compromis de vente est le document par lequel vendeur et acheteur conviennent d'acheter et de vendre un bien identifié pour un prix déterminé. Il s'agit d'un engagement ferme et définitif des 2 parties. Le transfert de propriété sera conclu lors de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

#### La rédaction du compromis

Il n'existe pas de formulaire pré-établi et réglementé. Un simple document identifiant clairement l'acheteur, le vendeur, le bien immobilier, son prix, la date de vente et les signatures des 2 parties peut suffire. Dans certains cas et par souci de prudence, le compromis de vente peut être rédigé chez un notaire.

Le compromis peut prévoir, outre les informations indispensables, toute une série d'obligations, spécifiées par le vendeur et/ou l'acheteur, comme par exemple la date ou le délai de paiement du bien vendu.

**Bon à savoir :** il existe une clause légale suspensive stipulant que si l'acheteur n'obtient pas de crédit pour l'achat du bien déterminé, le compromis est alors nul et non avenue.

#### Les effets du compromis

Le vendeur et l'acheteur s'étant engagés réciproquement, le compromis est équivalent à une vente dont les effets vont être retardés jusqu'à la signature d'un acte authentique chez le notaire. Si le vendeur ou l'acheteur refusent de se présenter chez le notaire au jour dit, l'autre partie pourra saisir le tribunal afin de faire constater la vente : on force ainsi le contractant récalcitrant à exécuter son engagement, ce qui permet d'opérer le transfert de propriété du bien.

**Bon à savoir :** l'usage veut qu'en général, à la signature du compromis, l'acheteur paie un acompte d'environ 10% du prix du bien identifié. Le compromis comporte un délai de rétractation de 7 jours pour les deux parties.

Le compromis de vente peut prévoir des indemnités ou clauses pénales au cas où l'un des signataires serait en défaut.

Par exemple, si la vente ne s'effectue pas du fait de l'acheteur, l'acompte payé au vendeur lors du compromis sera perdu pour l'acheteur. Inversement si la vente échoue du fait du vendeur ou est retardée, l'acheteur peut demander des pénalités.