

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

Fortes baisses

Une rentrée pleine de promesses...

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

Taux fixes

Les taux fixes des crédits aux particuliers ont subi dans le courant du mois de septembre, de très fortes baisses, avec des niveaux de taux aujourd'hui inférieurs de **0,20%** par rapport au dernier relevé. En effet, les taux moyens se situent actuellement à **3,95%, 4,05% et 4,25%** pour les durées **15, 20 et 25 ans**. Les baisses des taux ont été beaucoup plus importantes que nous l'anticipions, conséquence directe d'une forte concurrence entre les banques. En effet, dans le courant du mois de septembre, nous avons assisté à des **mouvements baissiers à des fréquences inhabituelles** : les banques modifiant leur barème au gré des nouveaux barèmes de leurs conseillers.

Conséquence directe : la fourchette des taux moyens s'échelonne aujourd'hui de **3,65% sur 7 ans** à **4,75% sur 30 ans**.

Les **meilleurs dossiers** bénéficient également de cette très vive concurrence avec des baisses moyennes de 0,20% et des taux **inférieurs à 4,00%** pour **toutes les durées** à l'exception du 30ans.

Aujourd'hui, un très bon dossier (revenus évolutifs avec 20% d'apport) peut prétendre à un taux de **3,65% sur 15 ans** et **3,75% sur 20 ans**.

Taux variables

Les taux variables enregistrent également des baisses mais moins importantes que les taux fixes (-0,15% en moyenne) à **3,40% sur 15 ans** et **3,55% sur 20 ans**. Du côté des minima, seules les durées très courtes sont en baisse.



▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

Après les fortes baisses du mois de septembre, les taux d'intérêts des crédits aux particuliers devraient selon toute vraisemblance se stabiliser à ces niveaux exceptionnellement bas. Nous avons retrouvé les niveaux de taux de novembre 2006 et les emprunteurs bénéficient de conditions particulièrement avantageuses. Si les OAT se stabilisent, ce qui semble être le cas, autour de 3,50%, les banques devraient maintenir leur taux inchangés dans les semaines qui viennent, même si quelques ajustements à la baisse ne sont pas encore totalement à écarter.

Taux relevés le 5 octobre 2009. Évolution par rapport au 1er septembre 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 / 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 avenu.

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.