

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 s'améliore nettement...

Eclaircies sur les taux en ce mois de novembre : baisse notable sur toutes les durées...

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶

Depuis le début du mois de novembre, les taux des crédits immobiliers ont amorcé une baisse très nette. Les taux du marché se situent à fin novembre autour de **5.15% sur 15 ans** et **5.25% sur 20 ans**. Après un mois d'octobre de transition, la totalité de nos banques partenaires ont appliqué des baisses à leurs barèmes, de 0.05% à minima à 0.30% pour les banques dont les taux étaient les plus élevés le mois précédent.

Nous sommes donc aujourd'hui à des niveaux de taux quasi-équivalents à ceux du mois de septembre. C'est une bonne nouvelle pour les emprunteurs puisque cela signifie qu'entre le **début** et la **fin du mois de novembre**, l'emprunteur a **économisé** pour un même emprunt de **200 000€ sur 15 ans : 16€ par mois** et près de **3000€ sur le coût du crédit** !

Concernant les **minima**, même bonne nouvelle, les meilleurs dossiers qui pouvaient prétendre à 4.85% sur 20 ans il ya tout juste 3 semaines, peuvent aujourd'hui obtenir des taux inférieurs de 0.10 point soit **4.75%** !

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	5.97%	5.10%	4.60%
10	5.97%	5.10%	4.60%
15	5.99%	5.15%	4.75%
20	5.99%	5.25%	4.75%
25	6.15%	5.40%	4.80%
30	6.35%	5.75%	5.23%

Mis à jour le 27-11-2008, taux comparés par rapport au 29-10-2008

Fixes/variables ?



Comme le mois dernier, nous ne disposons plus d'offres à taux variables. Une situation simple à expliquer : le taux de référence sur lequel sont assis les taux fixes se situe à 3.73% (OAT 10 ans au 26 novembre) pour un Euribor 3 mois (taux de référence des taux variables) à 3.93%. Dans ce contexte, les taux variables ne peuvent se situer au dessous des taux fixes et ne présentent donc aucun intérêt !

▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶

La totalité de nos partenaires bancaires prévoient de nouvelles baisses légères d'ici la fin de l'année et des baisses plus marquées à partir de janvier 2009. En effet, le mois de décembre est traditionnellement un mois plus calme pour les opérations immobilières et cette fin d'année troublée ne devrait pas déroger à la règle.

Notre conseil : Les conditions d'emprunt pour les futurs acquéreurs s'améliorent de jour en jour, votre projet a donc toutes les chances d'aboutir. N'attendez plus pour mettre en concurrence et trouvez le produit qui vous permettra de réaliser votre projet !

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.