EMPRUNTIS.com
votre courtier bancassurance

LA LETTRE D'EMPRUNTIS *26 janvier 2009*

Le baromètre des Taux Empruntis.com
Les taux présentés sont les taux constatés auprès de nos banques partenaires et indiquant la tendance générale du marché de l'immobilier.

EN RÉSUMÉ

Un début d'année prometteur…

Les baisses se confirment et les conditions de marché sont de plus en plus favorables.

► LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ► ►

L'année 2009 a débuté avec des **signaux positifs** clairs en direction des emprunteurs. En effet, la totalité des banques avec lesquelles nous travaillons a appliqué à nouveau des baisses notables à tous leurs barèmes. Les baisses enregistrées depuis le **début** du mois de **janvier** s'établissent en moyenne à **0,25%** pour les taux du marché, soit **plus d'un demi-point** depuis le **point le plus haut** en **octobre 2008**.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com

Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	5.25%	4.60%	3.90%
10	↘	5.60%	4.60%	4.00%
15	↘	5.65%	4.75%	4.20%
20	↘	5.70%	4.85%	4.25%
25	↘	5.87%	5.05%	4.40%
30	↘	5.95%	5.45%	4.80%

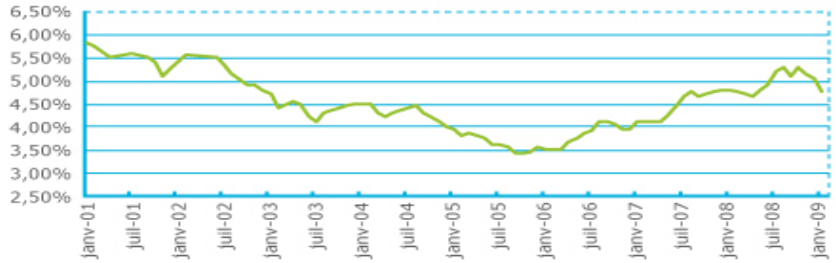
Mis à jour le 27-01-2009, taux comparés par rapport au 22-12-2008

Les taux d'intérêt du marché sont donc repassés très nettement **sous la barre des 5%** (**4,75%** sur **15 ans** et **4,85%** sur **20 ans**) pour toutes les durées incluses jusqu'à 20 ans et le 25 ans flirte avec les 5% grâce à une baisse marquée de 0,30%.

Cette baisse sensible a un impact direct sur la capacité d'achat de l'emprunteur et sur sa finançabilité ; ainsi entre fin octobre 2008 et aujourd'hui, pour une même **mensualité de 1 000**€ sur 20 ans, la **capacité d'emprunt** a augmenté de près de **7 000€** !

Du **côté des minima**, les nouvelles sont également excellentes avec des baisses moyennes, en seulement un mois, de 0,40% à l'exception du 30 ans qui reste stable.
Un excellent dossier peut donc prétendre en ce début d'année à un taux de **4,15%** sur **15 ans** et **4,25%** sur **20 ans** !

EVOLUTION DES TAUX FIXES DU MARCHÉ À 15 ANS



► NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ► ►

Comme nous l'anticipions le mois dernier, les taux ont clairement baissé et ce mouvement devrait se poursuivre mais probablement de manière moins importante dans les semaines à venir. Les banques pourraient en effet pour certaines d'entre elles marquer quelque peu le pas dans le courant du mois de février avant de baisser à nouveau plus nettement leurs barèmes en mars 2009 à l'aube de la **période immobilière du printemps**. Néanmoins, certains grands réseaux confirment leur intention de rester très agressifs dans le marché et les taux d'intérêt des crédits aux particuliers devraient ainsi continuer à enregistrer des légères baisses le mois prochain.
Nous anticipons donc des **taux d'intérêt moyens** autour de **4,50%** en **mars 2009** soit des niveaux équivalents à ceux de **l'été 2007** !

Dernière minute : les crédits à taux variables réapparaissent dans les barèmes qui nous sont transmis, pour le moment sans réel intérêt, ils pourraient sous l'influence directe des baisses répétées du taux directeur de la Banque Centrale Européenne redevenir intéressants dans les semaines ou a minima dans les mois à venir.

Taux relevés le 26 janvier 2009. Évolution par rapport au 22 décembre 2008.
Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon votre profil et votre demande.
Pour toute demande d'informations complémentaires :
Contact: mael.resch@empruntis.com / 01.55.80.58.66/06.32.86.92.98

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.

© Empruntis.com