

**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

### De mieux en mieux.

De nouvelles baisses équivalentes à celles du mois dernier.

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

Pour le 7<sup>ème</sup> mois consécutif, les taux des crédits aux particuliers sont en baisse. Un mois de mai favorable avec une baisse équivalente à celle du mois dernier de l'ordre de **-0,10%** sur les taux du marché. Toutefois, il est important de noter que certaines durées et notamment la durée favorite des Français (le 20 ans) enregistre une baisse notable de **-0,15%** et que la durée la plus longue (30 ans) affiche un taux inférieur par rapport au mois précédent de **-0,20%**.

Ainsi le **taux moyen sur 15 ans se situe** aujourd'hui à **4,20%** (pour 4,30% en avril) et celui sur **20 ans** à **4,30%** (pour 4,45% le mois dernier).

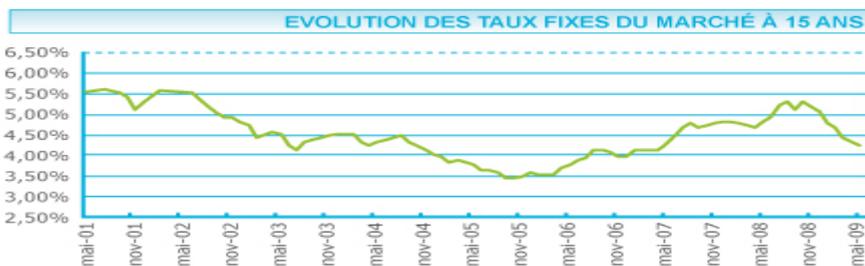
Les baisses enregistrées sont un peu plus importantes que ce que nous prévoyions le mois dernier. Ce décalage est lié notamment à l'**offensive agressive** de grands réseaux, qui ont renforcé leur position et confirmé leur volonté de placer le crédit immobilier au centre de leur stratégie marketing. Mais certaines petites caisses régionales ne sont pas en reste car nous remarquons ça et là quelques prises de position volontaires notables.

Concernant les **minima** et contrairement au mois d'avril, ils sont également en baisse avec des diminutions allant de **-0,05%** à **-0,20%** selon les durées. A noter que les meilleurs dossiers peuvent prétendre pour les durées inférieures à 20 ans à des taux en deçà de 4% : par exemple **3,85%** sur **15 ans** et que le minimum sur 20 ans se rapproche de la barre des 4%.

En 7 mois, les conditions d'emprunt des particuliers se sont donc considérablement améliorées ; à titre d'élément de comparaison, il faut noter que les **taux maxima** relevés **aujourd'hui** sont **moins élevés** que les **taux moyens** pratiqués en **octobre 2008**.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	4.75%	3.90%	3.25%
10	↘	4.84%	4.05%	3.65%
15	↘	5.10%	4.20%	3.85%
20	↘	5.45%	4.30%	4.05%
25	↘	5.75%	4.55%	4.10%
30	↘	5.85%	5.00%	4.60%

Mis à jour le 27-05-2009, taux comparés par rapport au 24-04-2009



#### ► NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ►

À l'aube de l'été, les taux devraient enregistrer de très légères baisses ou tendre à se stabiliser. La période reste donc très propice aux candidats à l'achat avec des banques qui restent vigilantes et attentives aux offres et actions de la concurrence. Nous anticipons donc pour l'été des **taux d'intérêt moyens** autour de **4,15%** sur **15 ans** et **4,20%** sur **20 ans**.

**Notre conseil** : Il n'y a plus aucune raison de reculer et d'attendre pour concrétiser votre projet, donc...foncez !

### 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.

Taux relevés le 28 mai 2009. Évolution par rapport au 23 avril 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