

Les contrats de courtage sont aléatoires

VOS DROITS J'ai conclu un contrat de courtage exclusif avec une société pour la vente de ma maison et je suis mécontent des résultats.

Leila Roussianos Avocate, Dr en droit, Etude MCE Lausanne

Publié le 16 février 2007



Le courtier ne m'a présenté que quelques acheteurs, qui n'étaient au demeurant pas sérieux. Comment faire pour ne plus être lié exclusivement avec cette société, sans encourir le risque de devoir lui payer quoi que ce soit?

Selon la loi, le courtage est un contrat par lequel le courtier indique à l'autre partie l'occasion de conclure un contrat, ou négocie pour l'autre partie un contrat. En échange, il reçoit un salaire. Le courtier est censé faciliter une transaction en raison de son expérience dans le domaine dans lequel le tiers veut conclure: finance, assurance, immobilier, etc. Ce type de contrat est en soi quelque peu aléatoire. Le courtier peut être fort intéressé à ce que l'affaire aboutisse pour toucher sa rémunération et déployer toute l'énergie nécessaire. Tout comme il peut faire le strict minimum. Il n'a légalement aucune obligation d'agir. C'est ainsi que pour s'assurer de l'efficacité des services du courtier, certains vendeurs signent une clause qui assure à un courtier l'exclusivité sur l'affaire à conclure. Cette clause a pour avantage de contraindre le courtier à être actif et à déployer une énergie suffisante pour permettre la vente du bien immobilier. Si vous êtes mécontent de votre courtier, avec lequel vous êtes lié par une clause d'exclusivité, vous devez résilier le mandat conclu avec lui. Selon la loi, les parties au contrat de courtage peuvent le résilier en tout temps, et sans indication de motifs. A défaut, si vous concluez un contrat avec un autre courtier, vous violez la clause d'exclusivité qui vous lie. A noter qu'en cas d'exclusivité, le vendeur peut refuser d'allouer un salaire au courtier qui viole son obligation d'agir pour trouver des acheteurs potentiels.

© Edipresse Publications SA, tous droits de reproduction et de diffusion réservés.