



Faut-il réglementer le métier de courtier en immobilier?

Le métier de courtier en immobilier n'est pas du tout réglementé en Suisse. Les quelques articles du Code des obligations concernant le courtage (de tout type) et des mandats (en tout genre) sont les seules bases légales.

Aucune formation ni carte professionnelle n'est obligatoire. Tout un chacun peut se proclamer courtier ou courtière et exercer le métier sans la moindre formation ni expérience. Cette facilité à entreprendre est un moteur essentiel de l'économie de notre pays. Tout comme la saine concurrence est également un élément capital d'une économie performante telle que la nôtre. Mais qui dit facilité d'entreprendre dit aussi facilité d'arnaquer les consommateurs inexpérimentés ou mal informés. Que ce soit dans le courtage immobilier ou dans tout autre domaine entre nous soit dit. Pourtant, un peu de bon sens peut faire l'affaire. Je vous donne un exemple en grossissant le trait de manière absurde. Admettons que vous deviez subir une intervention à cœur ouvert.

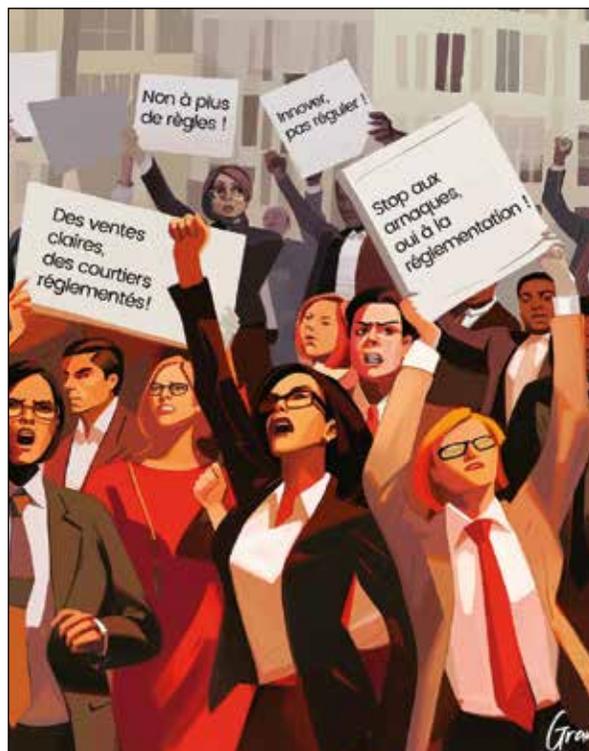
Le bon marché est toujours trop cher

Un neo-chirurgien vous propose l'opération pour un forfait fixe d'apparence trois fois moins cher que le tarif d'un professionnel expérimenté. Mais vous devez payer d'avance et sans garanties de résultat. Le tout est accompagné d'une belle brochure avec des arguments très percutants à l'encontre des chirurgiens classiques.

Dites-moi si je me trompe, mais, belles brochures ou pas, vous ne confierez pas votre cœur à ce néo-chirurgien, même pour un tarif soi-disant trois fois moindre.

Mais alors, si le bon sens suffit, pourquoi un propriétaire confierait-il la vente de son patrimoine immobilier à une personne inexpérimentée ou à un charlatan? La réponse est simple: par naïveté. Et d'où provient cette naïveté? Tout simplement du manque d'expérience et d'information.

Acquérir de l'expérience demande d'exécuter une action encore et encore. Les propriétaires vont réaliser une vente une fois



Une réglementation serait bienvenue.

ou deux dans leur vie. Avec un intervalle très long entre les opérations de vente. Acquérir de l'expérience n'est donc pas vraiment une option pour la grande majorité.

Partons alors du principe qu'une réglementation soit nécessaire pour protéger les consommateurs - propriétaires et acheteurs.

Prenons comme exemple les notaires du canton de Zurich qui sont des fonctionnaires de l'État. Un système qui fonctionne très bien.

Et utilisons un autre type de maître, les ramoneurs, à qui une zone géographique est attribuée. Ce qui est aussi très efficace. Combinons le meilleur de ces deux systèmes pour envisager une loi qui oblige les propriétaires de biens immobiliers à passer par un fonctionnaire cantonal pour le vendre dans une zone géographique

dont il aura la charge. Le fonctionnaire serait alors un Agent de Courtage Cantonal Accrédité. Ou ACCA. L'ACCA déterminera le prix auquel le bien devra être vendu sur base de critères définis par la loi. Les acheteurs devront alors s'inscrire sur les listes d'attente et seront sélectionnés en fonction de critères également spécifiés par le législateur. Je pourrais continuer à développer ce délire de dystopie communiste ad nauseam, mais je pense que vous avez saisi l'idée. Je peux vous assurer qu'une réglementation ne serait bénéfique ni pour les propriétaires vendeurs, ni pour les acheteurs, par plus que pour les courtiers qui font courageusement en sorte que les uns soient mis en relation avec les autres.

Des brebis galeuses sévissent dans le courtage immobilier.

Cela ne fait aucun doute. Certains sont devenus des maîtres de la manipulation à coup de grandes campagnes publicitaires trompeuses et de pratiques commerciales déloyales. C'est un fait avéré. Mais aucune loi ne les empêchera d'arnaquer les gens. À moins que les consommateurs, c'est-à-dire les vendeurs aussi bien que les acheteurs de biens immobiliers, ne soient objectivement informés. Informer et convaincre au lieu d'obliger. Ça, c'est démocratique. ■

Pour en savoir davantage >>>

