

Chronique

Par Thomas Bise,
président de l'ARCID*



Courtage traditionnel ou 2.0?

Le courtier traditionnel, à savoir un professionnel ou une professionnelle dont le rôle est d'évaluer la valeur d'un bien puis d'accompagner les clients dans la vente de cet objet, serait concurrencé par des sociétés de courtage et d'évaluation en ligne. Mais est-ce vraiment une concurrence? Elles évaluent la valeur d'un bien en comparant l'historique des prix de transaction pour des biens similaires dans la même région. Dès lors, sont-elles capables d'effectuer l'évaluation autrement que sur la base de statistiques?

Le risque évident pour ce type d'évaluation est de ne pas pouvoir prendre en compte des éléments spécifiques tels que juridiques, techniques ou même encore de situation. Prenons en exemple l'estima-

tion de deux appartements situés dans le même immeuble et qui présentent les mêmes caractéristiques principales (surface, typologie, année de rénovation et qualité des matériaux). L'un des lots se situe au dernier étage et il jouit d'une orientation plein sud avec une vue exceptionnelle. L'autre lot se situe au 1^{er} étage avec une vue sur l'immeuble voisin, une exposition au nord et subit les nuisances de la route, contrairement au premier lot. Au vu de ces éléments, il est évident que ces biens n'auront pas la même valeur et qu'il est impossible de le définir sans avoir été sur place.

Bien que certaines de ces sociétés proposent la visite du bien, sont-elles à même de garantir la venue d'un professionnel confirmé?

L'attractivité de ce type de société réside principalement dans le fait que leurs honoraires sont souvent moins élevés que ceux d'un courtier. Néanmoins, une commission leur est due et cela que la vente ait été réalisée ou non. Un courtier, quant à lui, sera rémunéré uniquement au succès.

Dès lors, toute la question réside dans le fait de savoir si un propriétaire peut se passer de l'expérience et de l'expertise d'un courtier lui permettant ainsi de mener à bien la transaction et de faciliter la négociation entre les différentes parties.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier