

### ***Commission de courtage due ou pas ?***

*Je suis courtier en immobilier. Un jour, une cliente me contacte pour que je lui trouve un bel immeuble de rendement dans la région de Vevey-Montreux. Je lui ai trouvé son bonheur. Nous n'avions pas signé de contrat, mais elle connaissait mes conditions, soit une commission de 2.5 %. Comme je n'ai pas participé à la conclusion du contrat, elle n'entend pas me payer.*

Le courtier est un intermédiaire dont la fonction est de permettre à un acheteur d'un bien immobilier d'être mis en relation avec un vendeur. Il fait souvent bénéficier l'un et/ou l'autre de son réseau, sait à quelle porte frapper, sait analyser les besoins de l'un et/ou de l'autre. Enfin, tout travail mérite salaire. Le sien est en principe représenté par une commission.

Celle-ci est généralement déterminée sur la base du prix de la transaction. Evidemment, plus celui-ci sera élevé, plus le sera sa commission. Il devra toutefois veiller à trouver le bon prix pour que vente se fasse.

D'un point de vue fiscal, pour être admise, la commission de courtage doit être raisonnable. Elle l'est en principe lorsqu'elle correspond aux règles et usages dans la profession. Elle peut être sensiblement plus élevée lorsque le bien à vendre présentait des difficultés certaines. Certains cantons fixent même des plafonds.

Généralement, lorsqu'un courtier est mis en œuvre, celui-ci signe un contrat avec son client qui précise le montant (pourcentage) de la commission ainsi que du moment à partir duquel il est dû, notamment.

Dès le moment où un courtier a mis en contact un acheteur et un vendeur et que ceci a conduit à une vente, une commission est due. Comme l'a précisé le Tribunal fédéral, il n'est alors plus déterminant de savoir si un contrat écrit a été conclu, si le courtier a participé aux tractations jusqu'à la fin, qu'un autre courtier ait été mis en œuvre pour finaliser la transaction ou si le délai entre la mise en contact initiale et la transaction est éloigné. La cliente de notre lecteur doit lui payer une commission.

Lausanne, le 2 décembre 2013

Bernard Jahrman  
Expert-comptable diplômé  
Drys Fiduciaire SA, Lausanne