

Différences entre “Avec contrat de courtage” et “Sans contrat de courtage”

Aspect	Avec contrat de courtage	Sans contrat de courtage
Statut du courtier	Le courtier représente officiellement le client (vendeur ou acheteur).	Le courtier ne représente pas le client: il agit comme intermédiaire neutre.
Protection du client	Protégé par la Loi sur le courtage immobilier et les règles de l'OACIQ	Le client n'a aucune protection légale complète liée à la représentation.
Services offerts	Analyse de marché, conseils personnalisés, négociation, rédaction et suivi complet du dossier.	Service limité : le courtier ne peut pas conseiller ni défendre les intérêts du client.
Responsabilités du courtier	Doit défendre les intérêts du client, l'informer, le conseiller et assurer la confidentialité	Doit offrir seulement un traitement équitable à toutes les parties
Rémunération (commission)	Clairement définie dans le contrat (montant, mode de paiement, partage, etc.).	Non garantie : aucune obligation de rémunération sans entente écrite
Durée et exclusivité	Période déterminée, avec option d'exclusivité ou non- exclusivité	Aucune durée ; le courtier peut cesser la collaboration à tout moment.
Accès aux opportunités	Le courtier peut chercher activement des propriétés, même hors marché	Le courtier ne peut pas effectuer de recherches ou négociations personnalisées
Crédibilité et engagement	Engagement clair des deux parties ; sérieux et transparence.	Relation informelle ; aucune garantie d'implication du courtier
Responsabilité en cas de litige	Encadrée par le contrat et l'OACIQ (recours possibles).	Aucune base légale solide en cas de désaccord ou problème
Obligation de résultat	Engagement professionnel mesurable et traçable.	Aucune obligation ni suivi contractuel