

Alain MANZON - Expert Immobilier - Consultant - Diplômé de l'Enseignement Supérieur

Les Thuyas-11 Boulevard des cistes- 83120 SAINTE MAXIME - Tél : 06.11.31.32.34 - Site web : www.alainmanzon.com
Email : alain.manzon@gmail.com

CNEI*
COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS
Expert agréé sous le N°1004

ADEXVAL*
ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT
DE L'EXPERTISE EN VALEUR
Membre créateur et
Expert agréé sous le N° 3



Sainte Maxime le 19 mai 2025.

1) Réflexions générales sur le dogmatisme experto-immobilier ou , au choix, immo-expertal :

Le **dogmatisme** peut être défini comme une pensée psychorigide qui consiste à adopter des conceptions, des préceptes , des théories, des hypothèses ,des postulats comme exacts **et** non contestables .Il bannit donc toute remise en question par la confrontation des idées. Un dogmatique peut être instruit, intelligent, expérimenté, mais dépourvu d'esprit critique et conséquemment borné, quelquefois jusqu'à l'aveuglement avec un refus systématique et systémique de la remise en question.

Dans son ouvrage « *Critique de la raison pure* » ,

KANT (1724-1804) fait une comparaison entre le **dogmatisme, domaine des certitudes non contestables selon ses « victimes »** et le **criticisme**, pensée de son invention, qui analyse les limites et les conditions de la connaissance et la nécessité de la remise en question de nos convictions.

Il a notamment écrit :

« On ne paie jamais trop cher une bonne leçon »,
maxime dont beaucoup d'entre nous devraient
s'imprégner....

2) Le dogmatisme expertal :

En matière d'expertise le dogmatisme consiste pour l'expert à être convaincu que ses méthodes, ses modèles, ses hypothèses, ses postulats, ses raisonnements ses connaissances représentent la vérité absolue sans contestation possible.

Or, les experts sont souvent en opposition entre-eux, c'est la notion de la « querelle d'experts » qui a conduit à l'adage :

« Un expert, une conviction, Deux experts, une contradiction, Trois experts, une confusion », et je ne puis m'empêcher d'y ajouter ma note personnelle :
« Quatre experts ou plus, une révolution ».

On peut alors légitimement se poser la question de la source de ces oppositions.

3) Les sources du dogmatisme expertal :

On peut , liste énonciative mais non exhaustive , citer :

- a) La position professionnelle de l'expert qui, avec ses diplômes, ses titres, sa réputation ne veut plus, mais en fait, ne peut plus, se remettre en question.
- b) La grande expérience qui, si elle est un facteur « éclairant » dans la majorité des dossiers peut

induire certains à considérer qu'ils ont tout connu, tout vu, tout analysé et qu'ils sont infaillibles au mépris des évolutions analytiques, conceptuelles, normatives, jurisprudentielles, etc.

- c) La position sociale de l'expert qui peut le conduire à un certain aveuglement, à intégrer, souvent involontairement, des biais analytiques voire à des pressions extérieures souvent inconscientes.
- d) D'autres facteurs peuvent influencer sur son jugement comme par exemple, ses convictions religieuses, sociales, politiques, sa situation psychologique, et je ne vous parlerai pas des consommateurs de psychotropes, ni des obsédés sexuels,, etc.

4) Conclusion et conséquences du dogmatisme expertal :

Le dogmatisme immo-expertal est beaucoup plus présent qu'on le croit.(voir le point 3 supra).

Il peut être analysé comme une pathologie expertale dont les symptômes ne sont pas toujours visibles pour les « non-vrais » professionnels.

Les identifier est faire preuve de clairvoyance expertale et d'œuvre professionnelle à féliciter.

Le dogmatisme peut créer des dégâts psychologiques, juridiques, et/ ou financiers considérables .

Il est inutile d'en dire plus à ce sujet.

Mais je ne résiste pas à vous citer quelques réflexions qui vont m'aider à étayer la présente note.

- « La vérité appartient à ceux qui la cherchent et non point à ceux qui prétendent la détenir ».
CONDORCET (1743-1794).
- « Les grands esprits ont toujours rencontré une opposition farouche des esprits médiocres ».
EINSTEIN (1879-1955).
- « Le plus grand dérèglement de l'esprit, c'est de croire les choses parce qu'on veut qu'elles soient et non pas par ce qu'on a vu qu'elles sont en effet ».
BOSSUET (1627-1704).
- « J'aime les paysans. Ils ne sont pas assez savants pour raisonner de travers ».

MONTESQUIEU (1689-1755).

« Le doute est l'apanage des gens intelligents ,les cons n'ont que des certitudes ».

Alain LEBLAY (? expert contemporain en relations sociales).

- « Si l'ignorance et l'inculture engendrent des certitudes, la culture et la connaissance, quant à elles, suscitent des interrogations et créent des doutes »

Alain MANZON (1946- bientôt mort) grand penseur , notamment expertal, contemporain ,haï par les dogmatiques et les violeurs , adulé par les autres....

Tonton Alain

*CNEI Compagnie Nationale des Experts Immobiliers - SIREN 401.280.789 - Assurance RCP : ALLIANZ – Police n°53.338.598/024 - Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, enregistrée à la préfecture de police sous le n° 91/1743 - Siège social : 18 Rue Volney – 75002 Paris

*ADEXVAL Association pour le Développement de l'expertise en Valeur - SIRET 401.280.789.000.17 - Assurance RCP : ALLIANZ – Police n°53.338.598/024 Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 enregistrée auprès de la Préfecture du Var sous le N° 83Siège social : 175, Boulevard Saint Exupéry – 83480 PUGET SUR ARGENS

