

Sainte Maxime le 16 février 2024

Réflexions sur le Sophisme, le Paralogisme et le Syllogisme en expertise immobilière.

Dans le cadre de notre activité d'experts immobiliers, les erreurs d'analyses et donc de raisonnements et conséquemment de conclusions sont fréquents.

Est-ce une des raisons pour lesquelles on entend souvent parler de querelles d'experts, querelles étant un euphémisme ?

Mais voyons d'abord quelques précisions sémantiques à ce sujet.

Sophisme : Le sophisme, consiste en une argumentation volontairement trompeuse. Il arrive rarement que les experts s'adonnent à ce « petit jeu » sauf mauvaise foi ou « spécificité » du dossier... J'en connais personnellement deux...

Paralogisme : Contrairement au sophisme qui est intentionnel, c'est-à-dire volontaire, le paralogisme est une erreur de raisonnement qui résulte de déductions fausses ou de méthodes erronées ou inadaptées à l'expertise en cours, ou encore de violations de règles logiques. Ces erreurs conduisent donc l'expert à adopter des conclusions erronées. J'en connais un nombre important, qui a tendance à devenir exponentiel.

Syllogisme : Le syllogisme, est un raisonnement logique fondé sur des faits réels et concrets et incontestables. Les conclusions qui en sont la conséquence sont, a priori, elles aussi non -contestables. Je connais, fort heureusement, une majorité

d'experts de mes compagnies qui raisonnent correctement mais qui ne sont malheureusement pas identifiables par nos mandants.

Le sophiste est donc un expert volontairement trompeur, le « paralogiste » est un expert incompetent et le « syllogiste » un expert averti, un véritable professionnel.

Le « cancer » de notre profession est évidemment dans le sophisme et le paralogisme, sans que l'on puisse déterminer ce qui est le plus dangereux pour les exploitants des « expertises »

J'aurais tendance à penser que je préfère le sophiste car il sait qu'il est trompeur, alors que le « paralogiste » ne sait pas qu'il se trompe !

Et, malheureusement, ce cancer touche de nos jours quasiment toutes les professions !

Pour essayer de l'éradiquer, nos compagnies devraient exclure, quand elles en ont connaissance et après examen contradictoire du dossier, procéder au blâme de l'expert concerné et, en cas de récurrence, à l'exclusion de ce membre.

Les seconds, c'est-à-dire les « paralogistes » peuvent s'améliorer en participant à des formations continues qui devraient être obligatoirement vérifiées.

Les compagnies, quant à elles, ne devraient accepter que des candidats ayant une base pédagogique solide et une expérience certaine.

La difficulté que nous rencontrons est que, hormis les titres d'expert foncier et agricole ou d'expert judiciaire, (j'en oublie probablement un) la qualification d'expert immobilier n'est pas « protégée ».

Il en résulte que nous voyons proliférer des compagnies « bidonnes » délivrer des agréments à des experts bidons. Ainsi

quasiment tous les négociateurs immobiliers, souvent novices et sans aucun diplôme ni formation, se pavent avec le titre d'expert immobilier sur leur carte de visite !!!!!

Cela est donc lamentable pour les clients et pour l'image de notre profession.

Pour en revenir aux « paralogistes » et aux « syllogistes » je me réfère, au risque de me répéter, à la maxime de

CONFUCIUS :

« Celui qui sait qu'il ne sait pas, je l'éduque.

Celui qui ne sait pas qu'il ne sait pas, je le fais ».

Dans mon expérience professionnelle j'ai plutôt rencontré des « experts » qui m'ont fui avant que je prenne la fuite..., suivant en cela la recommandation Confucéenne.

Ainsi le premier alinéa de cette maxime s'applique aux syllogistes et le second aux paralogistes.

Les sophistes étant à bannir sans détour.

Pour compléter cette analyse je reviens sur ce qu'écrivait

SOCRATE :

« Ce que je sais c'est que je ne sais rien »,

maxime qui doit conduire l'expert à l'humilité et à se perfectionner.

Et la maxime de MANZON :

« Celui qui ne sait pas tout, ne sait rien ».

Quant à la difficulté de notre profession je rappelle, au risque de me répéter, l'adage juridique :

« Un expert une conviction.

Deux experts une contradiction.

Trois experts une confusion. »,
que je complète par
« Quatre experts et plus, une révolution »

De tout ceci je suggère :

- De reprendre l'idée d'obliger de ne pouvoir porter le titre d'expert immobilier qu'à ceux ayant une base éducative et didactique solide et une expérience de 5 ans a minima dans l'immobilier.
- De « protéger » le titre d'expert immobilier comme avait tenté de le faire un ancien président de la CNEI, Michel LEROY, que j'ai souvent taquiné et qui est devenu, je l'espère, mon ami.
- D'obliger les experts à une formation continue à justifier annuellement auprès d'un organisme de contrôle indépendant de leurs compagnies.

Je donnerai comme conclusion la réflexion de
CONDORCET :

« La vérité appartient à ceux qui la cherchent et non point à ceux qui prétendent la détenir ».

Je reste attentif aux remarques et suggestions que vous voudrez bien apporter à la présente note que certains ne vont pas manquer de qualifier de pensum.

Tonton Alain expert agréé par ADEXVAL et la CNEI alias
« le rabâcheur ».

16/02/2024.