

Alain MANZON - Expert Immobilier -
Les Thuyas-11 Boulevard des cistes- 83120 SAINTE MAXIME –
Tél : 06.11.31.32.34 - Site web : www.alainmanzon.com
Courriel : alain.manzon@gmail.com

CNEI
COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS
POUR LE DEVELOPPEMENT
Expert agréé sous le N°1004

ADEXVAL
ASSOCIATION
DE
L'EXPERTISE EN
VALEUR

Membre créateur agréé sous le n° 3

Sainte Maxime le 11 janvier 2025.

LE DOUTE, semper in dubiis (toujours dans le doute) ET L'EXPERTISE IMMOBILIERE

Ce texte est partiellement inspiré de Chat GPT, avec insertion de locutions latines et de maximes pour faire plaisir à nos latinistes, dont Fable en particulier, qui est loin d'être l'**asinus asinorum** (l'âne des ânes) comme il se dit souvent l'être., frappé par le sceau de l'humilité qui le caractérise.
Il vient en complément de ma note du 4 septembre 2024 que je joins à la présente, afin de faire la synthèse des deux réflexions.

Le doute et l'expertise immobilière doivent être considérés comme indissociables, car l'incertitude fait partie intégrante de toute évaluation et/ ou expertise immobilière.

En effet, l'expert immobilier, quelles que soient ses compétences et son expérience, est souvent confronté à des incertitudes, des zones d'ombre ou des données, malheureusement souvent subjectives et partiellement erronées, qui nécessitent une analyse critique.

A. LEBLAY, expert contemporain en relations sociales a résumé les propos suivants en écrivant « **Le doute est l'apanage des gens intelligents, les cons n'ayant que des certitudes** ».

Voyons comment s'articulent doute, incertitude et expertise.

A. La rigueur implique le doute :

Le doute, loin d'être une faiblesse, doit (devrait ?) être un outil expertal.

F. NIEZSCHE (1844-1900) écrivit « **Ce n'est pas le doute qui rend fou, c'est la certitude** ».

Le doute, **ab initio** (depuis le début) doit nous conduire à :

- **Vérifier l'exactitude des données en notre possession :**

Les informations recueillies relatives à un bien (et notamment sa superficie, sa surface, son état, les diagnostics techniques, les droits de propriété, le montant des droits de mutation, etc.) doivent être confrontées aux autres sources disponibles pour éviter des erreurs ou omissions, malheureusement très fréquentes. Il faut connaître la façon dont les notaires instruisent les données qu'ils reproduisent, pour la plupart, sans les vérifier.....

Il est par ailleurs conseillé d'indiquer quelle est la source de votre documentation et si les documents recueillis sont des originaux ou des copies.

- **Vérifier que les biens de référence sont bien comparables :**

Les prix pratiqués dans un secteur fluctuent selon des facteurs complexes (leur localisation, la période de l'année à laquelle la vente a été conclue, la conjoncture économique qui peut avoir évolué, sans perdre à l'esprit **la théorie du cygne noir de Nassim TALEB**....). Le doute doit nous conduire à analyser un large éventail de transactions similaires pour établir une estimation fiable. (secteur, surface et superficie, planimétrie du terrain, cohérence des plans, exposition, vis-à-vis, vue, environnement proche, etc.). Autant préciser que vouloir expertiser en comparant avec des biens de comparaison que l'on ne connaît pas, ou mal, relève quasiment du **charlatanisme**.

Il faut également, lorsque vous possédez une grande quantité de références, éviter de faire une moyenne géométrique des prix mais, a contrario, sélectionner celles qui vous paraissent les plus semblables. Il est préférable d'avoir 2-3 références significatives que 10-20 dissemblables.

- **Actualisation des méthodes** : L'expertise immobilière étant évolutive, l'expert doit (peut ?) s'orienter vers des modèles, ou théories nouveaux. Ainsi le changement climatique, les nouvelles normes ou leur anticipation, la conjoncture politique, l'héliotropisme, etc., peuvent (doivent ?) être intégrés dans vos rapports.

B. Quelles sont les sources de doute et d'erreurs dans l'expertise immobilière

Les incertitudes auxquelles un expert peut être confronté sont multiples :

- **L'état réel du bien** : Certains éléments, comme des vices cachés ou des matériaux vétustes, peuvent être difficiles voire impossibles à détecter lors d'une simple visite car **ad impossibilia nemo tenetur** (à l'impossible nul n'est tenu).
- **Les fluctuations du marché** : Un marché local peut connaître des variations importantes voire exponentielles en raison de crises économiques, de nouvelles infrastructures, de décisions politiques voire d'évènements imprévus car souvent imprévisibles (Toujours la fameuse théorie du **cygne noir de Nassim Taleb**). On peut, par exemple citer la modification des circuits migratoires qui peuvent engendrer un effondrement des prix du secteur concerné, la crise du Covid, etc.
- **L'influence des intervenants** : L'expert peut subir une pression de la part des propriétaires, des acheteurs ou d'autres intervenants cherchant à influencer sur la valorisation du bien. On peut citer, sans que cela soit exhaustif, les conjoints, les ascendants ou descendants, les associés, les conseillers, les notaires, les avocats, les comptables, les voisins, etc.. Il doit conséquemment « raison garder », ce qui n'est pas toujours facile.
- **L'insuffisance des données** : Parfois, des informations fondamentales (historique du bien, titres, servitudes, etc.) font défaut ou sont, sinon contradictoires, divergentes.

C. Méthodes pour tenter de diminuer l'incertitude et conséquemment le doute :

Pour minimiser l'incertitude, plusieurs approches peuvent être adoptées :

- **Emploi de méthodes différentes** : Recourir à des méthodologies qui comportent des approches différentes (valeur par comparaison, par capitalisation, par le coût de remplacement, etc.).

Mais éviter de faire une moyenne, pondérée ou non, des différentes valeurs retenues qui conduirait à obtenir une valeur qui n'est qu'une vue de l'esprit. Et, selon les termes de votre ordre de mission, ne pas

oublier que selon **Monsieur BOLT**, expert honoraire près la Cour de cassation, la valeur d'un bien est celle qui est la plus élevée selon la méthode utilisée. (Réflexion à intégrer ou non selon l'objet de votre mission). Mais avoir toujours à l'esprit que les modèles d'expertise sont souvent conçus par des penseurs **doctus cum libro** (savants avec le livre) qui sont quelquefois déconnectés de la réalité et qu'**ex falso sequitur quod libet** (du faux découle ce que l'on veut).

- **Veille juridique et économique** : Maintenir ses connaissances à jour sur les lois régissant l'immobilier (urbanisme, fiscalité) car même si cette maxime **nemo censetur ignorare legem** (nul n'est censé ignorer la loi) concerne généralement le droit pénal, un expert ne peut ignorer la législation, et les évolutions micro et macro-économiques.
- **Outils numériques** : Utiliser des logiciels spécialisés ou des bases de données actualisées pour affiner les calculs et accéder à des informations pertinentes.

D. L'expertise face aux doutes juridique et déontologique :

Dans quasiment tous les dossiers, l'expert immobilier doit également respecter :

- **Les contraintes légales, règlementaires et déontologiques** : Toute expertise doit respecter des cadres précis pour être opposable, notamment juridiquement.
Si, par nécessité ou conviction vous y dérogez, il faut le souligner dans le rapport pour éviter l'accusation d'ignorance ou de partialité.
- **L'éthique professionnelle** : Maintenir une objectivité totale, même face à des tentatives de manipulation ou des conflits d'intérêts.

Et, quoique **labor omnia vincit improbus** (le travail opiniâtre vient à bout de tout), le doute doit également être un garde-fou professionnel voire une attitude intellectuelle, incitant l'expert à compléter son analyse et à demander une seconde opinion si nécessaire, voire faire appel à un saphiteur. Là il ne s'agit pas de doute mais d'intelligence et d'humilité.

E. Conclusion multiple : Le doute, un outil de l'expert :

En résumé, le doute n'est pas un frein mais une assistance pour l'expert immobilier lui permettant d'affiner son mandat et sa mission.

L'expertise immobilière n'est-elle pas un exercice d'équilibre entre des faits mesurables et des incertitudes inhérentes à tout bien immobilier ? La solution

réside dans une démarche méthodique et logique avec des outils adaptés et une volonté d'apprendre continuellement.

F. Maximes à retenir :

« Ce que je sais, c'est que je ne sais rien et plus j'apprends, je sais que je ne savais rien ».

A. EINSTEIN (1879-1955).

« Celui qui sait qu'il ne sait pas, éduque-le.

Celui qui ne sait pas qu'il ne sait pas, fuis-le ».

CONFUCIUS (551- 479 avant Jésus Christ).

« Dubito ergo cogito » (Je doute donc je pense)

R. DESCARTES (1596-1650) que personnellement je modifierais en

« Cogito ergo dubito » (Je pense donc je doute).

A. MANZON (1946- 2025?)

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

A. MANZON (1946-2025 ?).

Mais, par chance **habemus Alanus**

(Nous avons Alain)Vraiment ?

Et **Fable**, alors ? : **Non !**