

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

« HERO » 52, Corniche du Grand Souleyas - 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
Expert agréé sous le N° 3



Sainte Maxime le 19 Juillet 2021.

LE PRINCIPE D'INCERTITUDE

Ce dernier, conçu par Werner HEISENBERG (1901-1976), en 1927 s'applique au comportement des atomes et de ses « dérivés ».

On pourrait le résumer, dans un esprit de simplification en ces termes :

Les résultats obtenus par nos théories, données, postulats, hypothèses, modèles, etc., sont la résultante d'imprécisions Et/ ou d'erreurs de raisonnement.

Par extrapolation, en matière d'expertise immobilière ce Principe trouve un terrain propice.

Les experts qui concluent à des valeurs précises, sont soit des Incapables, soit des incompetents, soit des charlatans.

En effet, et quelle que soit la méthode (par comparaison où deux biens semblables sont rarissimes, par le revenu où les taux retenus sont subjectifs, par remplacement qui n'est pas une véritable valeur expertale mais un « repère » qui peut n'avoir aucune signification de la valeur réelle du bien, etc..., rien ne peut nous dispenser d'intégrer une réserve de lecture et donc d'exploitation de nos résultats.

N'oubliez jamais l'adage juridico-expertal suivant :

« Un expert, une conviction,
Deux experts, une contradiction,
Trois experts une confusion ».

Et j'ajoute :

Quatre experts ou plus, une révolution.

Toutes ces réflexions m'ont conduit à concevoir et à intégrer dans mes rapports et dans mes exposés la réserve suivante, que je considère indispensable et que je qualifie, par analogie avec l'enseignement mathématique, comme la « maximax » des réserves :

En suivant ce raisonnement (raisonnement intégré dans le rapport) la valeur vénale (ou autre) déterminée ci-dessus devrait se situer dans une fourchette de $\pm 5\%$ (voire $\pm 10\%$) à savoir : valeur $\times 0,95$ (ou $0,90$) et valeur $\times 1,05$ (ou $1,10$).

Mais mon mandat m'imposant de déterminer une valeur précise c'est la valeur moyenne de « X » que je retiendrai ».

Evidemment si le mandat n'exige pas une valeur précise, la fourchette de prix doit être utilisée.

J'attends vos remarques pertinentes.

Alain MANZON alias :

« L'expert qui doute et donc qui est » (par analogie avec la maxime Pascalienne.....).

*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