

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 6 Janvier 2022

ESSAI ET REFLEXIONS EXPERTALES DIDACTIQUES SUR LE THEME :

Objet et préconisations expertales immobilières dans un ordre dispersé :

1) L'objet de l'expertise immobilière est d'analyser, de synthétiser, de démontrer- à l'aide de son savoir, de son expérience, de ses modèles, de ses hypothèses, de ses postulats, - le résultat de son évaluation.

2) Expertiser c'est énoncer les limites de son savoir et donc l'amplitude de l'incertitude de son résultat. Il faut donc mentionner dans le rapport la fourchette de valeur dans laquelle se situe la valeur déterminée au jour de l'expertise.

3) Croire en expertise est ne pas être sûr :
L'expert doit décrire ses doutes et en donner les raisons. La formule « j'ai l'intime conviction » (empruntée au langage judiciaire pénal) est un aveu d'ignorance relative qui consiste, contrairement à sa formulation, non pas à exprimer une certitude mais a contrario une incertitude- plus ou moins maîtrisée -qui conduit « à penser que, à

croire que... »). La formule est donc, autant que faire se peut, à bannir.

4) En expertise, affirmation ne vaut pas démonstration. Il faut donc étayer ses affirmations.

5) L'expert est celui qui possède un ensemble de savoirs ou savoirs- théoriques et pratiques, qu'il doit, selon une certaine démarche mettre en adéquation, et quelquefois en opposition, ce qui est peut-être une preuve de sa maturité...

6) La démarche expertale -comme dit en 1) supra-, consiste à examiner, analyser, synthétiser, modéliser, conjecturer selon modèles, théories, hypothèses, postulats et conséquemment à évaluer, estimer.

7) L'expertise n'étant pas une science exacte. Ayons toujours à l'esprit l'adage expertal « Un expert une conviction, deux experts une contradiction, trois experts une confusion. » et j'ajoute quatre experts et plus, une révolution qui synthétise la difficulté de notre tâche. Cela doit nous inciter à la prudence et à l'humilité.

8) L'expert ne doit jamais sauf à prévoir dans son mandat (ou ordre de mission) l'adjonction d'un sapiteur, accepter une expertise qui est hors de son champ de compétence. Le mandat que je préconise d'utiliser, stipule à ce sujet que l'expert possède les compétences nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Si ce n'est pas le cas, sa responsabilité pourrait se voir lourdement sanctionnée par les juges.

9) De même l'expert ne doit jamais, sauf stipulations expresses à mentionner très visiblement dans le mandat, Rencontrer de conflit(s) d'intérêt(s). Cette situation peut en effet engendrer un biais expertal, même si l'expert est de bonne foi.

10) L'expert ne doit jamais faire une moyenne des différentes valeurs qu'il a déterminées (vénale par comparaison, par le revenu, par le prix de revient, etc...), cette moyenne fût-elle pondérée.

Rien dans l'expertise ne conduit à penser que les différentes valeurs doivent être équivalentes. Ainsi, par exemple, un bien peut valoir 10,30,100 %, etc., de plus ou de moins selon la méthode utilisée.

Sous réserve des stipulations intégrées dans le mandat, comme l'a dit un expert agréé près la cour de cassation (BOLT de mémoire), la véritable valeur d'un bien est celle qui est la plus élevée.

Cela veut dire, par exemple que si la valeur par le revenu net est de 1.000.000 € et que la valeur de remplacement (ou intrinsèque) est de 800.000 € et celle par comparaison de mutations récentes est de 850.00 € , la valeur retenue devrait être de 1.000.000 €.

Bien évidemment ce postulat peut (doit ?) être qualifié d'hypothèse et il ne peut s'appliquer indifféremment pour un mandant futur acquéreur, ou a contrario vendeur, un particulier pour son usage personnel ou un investisseur.

11) Quoique l'adage « Comparaison n'est pas raison » soit souvent pertinent, comment se permettre de ne pas comparer ?

Mais comparaison n'étant pas raison, il faut éviter certains pièges et appliquer certains principes, et entre - autres : Ne comparer que ce qui est très comparables à savoir en dates de mutations, à frais de mutation égaux, à situations égales, à surfaces et superficies proches, à constructibilités proches (la notion de constructibilité résiduelle étant à ne pas négliger), à caractéristiques proches (vétusté, obsolescence, exposition, vis-à-vis, prestations, etc...).

12) Expertiser c'est examiner les aspects physiques du bien mais aussi juridiques. Il est quasiment obligatoire de prendre connaissance de certaines pièces en indiquant dans le rapport la source de communication et le caractère original ou non desdites pièces.

Vous pouvez avoir des servitudes dans le titre de propriété, dans les règlements de copropriété ou les cahiers des charges, dans les documents d'urbanisme qui peuvent obérer ou a contrario maximiser la valeur du bien.

En cas de non- prise de connaissance de ces documents le rapport doit expressément et très visiblement en faire état (à éviter bien évidemment).

Peut-on, par exemple, concevoir un expert en aéronautique expertiser un avion sans prendre connaissance du dossier technique ou du carnet d'entretien ?

13) De ce fait une expertise avec des honoraires bas, est la preuve incontestable que vous travaillez soit au rabais (mais l'obligation alimentaire peut nous y conduire) soit que vous n'avez pas accompli exhaustivement votre

mandat soit encore que vous êtes rémunéré à votre juste valeur qui, en l'occurrence n'est pas celle de BOLT !

14) L'expert doit enfin vérifier la cohérence de son résultat qui, s'il s'éloigne de la valeur médiane de ses éléments de comparaison, doit pouvoir justifier de l'emploi de certains coefficients hédoniques empiriques. Certains biens seront au contraire « écartés » des valeurs moyennes ou médianes car atypiques ou exceptionnels. N'oubliez jamais la maxime BOILEAUIENNE « Vingt fois sur le métier remettez votre ouvrage, polissez -le et le repolissez sans cesse ».

Cette note, à but réflexif, n'a pas l'ambition d'être exhaustive mais seulement de celle de servir de base, notamment pour les apprentis experts, voire les vieux experts, qui ont quelquefois tendance à s'égarer.

Elle doit aussi faire l'objet de critique et être débattue avec sérénité.

Tonton Alain alias « le pseudo - deus »
Ou encore « Doctus cum libro » pour plaire à Fab qui adore mes formules latines.

*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