

Alain MANZON - Expert Immobilier - Consultant - Diplômé de l'Enseignement Supérieur  
« Dolce villa » 19, avenue du Jas Le Grand Souleyas - 83120 SAINTE MAXIME - Tél : 06.11.31.32.34 - Site web : [www.alainmanzon.com](http://www.alainmanzon.com)  
Email : [alain.manzon@gmail.com](mailto: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 27 Septembre 2022

## **TALEB, le cygne noir et les « Intellectuels-idiots » (Si, si , cela existe )**

Je m'appuie sur l'article du 27 Aout 2020 de l'hebdomadaire LE POINT, que je joins infra.

Cet article remarquable sur Nassim TALEB, un des plus grands penseurs francophone contemporain, m'a conduit à mettre en exergue les points surlignés en jaune, et en particulier :

1° L'existence de décalage entre modèles et réalité. Certains d'entre-nous, appliquent à leurs expertises des modèles ou méthodes souvent théoriques et déconnectés de la réalité. Ces derniers vont jusqu'à faire une moyenne, certes pondérée..., des résultats obtenus par leurs modèles !

Et ils arrivent alors à conclure par une valeur qui ne correspond à aucune réalité sur le marché.

Je rappelle que le mot expert signifie d'abord avoir de l'expérience et ensuite, mais ensuite nécessairement et obligatoirement, de la compétence.

2° La théorie du cygne noir dont il est le concepteur, peut de définir comme la survenance d'un évènement imprévisible et donc imprévu, aux conséquences extrêmes. Et l'exemple le plus récent est celui de l'épidémie du Covid.

Je vous invite à réexaminer le mandat d'expertise que j'ai conçu. Voir les derniers alinéas de la page 6 (la valeur de l'expertise doit se faire au jour de l'expertise) et de la page 7 (Portant réserve sur l'incertitude de l'extrapolation des valeurs de référence dans le futur).

Je vous invite également à vous rapporter au « boulon » n° 15 sur le cygne noir (pages 34/35 de mon rapport type) que je conseille, selon rédaction à adapter à l'expertise que vous réalisez, d'intégrer dans vos rapports et qui, m'a valu quelques pensées critiques, pas toujours exprimées, en son temps.

3° Taleb souligne que l'interaction des individus entraîne un changement d'échelle et que la synthèse du tout est plus que la somme des parties.

Appliqué à l'expertise le cumul de certains critères fait que l'application linéaire des critères de valeurs ne sont pas « additifs » mais sont multipliés. C'est ce que je qualifie « d'effet cocktail » ou encore d'effet multiplicateur.

En d'autres termes si un bien cumule tous les aspects positifs ou négatifs, sa valeur sera plus que la somme des coefficients d'appréciation. Taleb ajoute que le problème des experts est qu'ils travaillent sur des probabilités, ou données ou hypothèses sans les comprendre.....

4° Taleb nous emmène à la notion  
« d'intellectuels-idiots ».

Intellectuels mais néanmoins idiots !

Quand on sait que certains experts ne sont même pas intellectuels, on comprend que notre profession, comme beaucoup d'autres, se dégrade.

5° Taleb fait référence à la précision de la  
rédaction du code civil (dont certains articles sont toujours en vigueur dans leur rédaction originelle, quelque presque deux cents ans après).

Pour ce qui est de l'expertise, cela implique qu'il faut être clair dans la rédaction des rapports et éviter le blabla de certains qui se retranchent derrière des données, statistiques ou plans qui alourdissent leurs rapports et dont les fondements sont souvent absents.

N'oubliez jamais que « ce qui se conçoit bien s'énonce clairement et les mots pour le dire arrivent aisément » (BOILEAU- l'art poétique- et l'art expertal... ?).

Vous aurez tous compris que, sauf AVC, je décéderai devant mon clavier comme Jacqueline de ROMILLY disparue en 2010.

Tonton Alain alias « l'anti- plumitif ».

## Annexe ci-dessous à lire.



TALEB -LE CYGNE  
NOIR.msg

\*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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> Juillet 1901 enregistrée auprès de la Préfecture du Var sous le N° 83Siège social : 175, Boulevard Saint Exupéry – 83480 PUGET SUR ARGENS