

Projet de proposition de recherche

La problématique : Une conception macro et micro de la problématique.

La perspective macro, cette problématique se caractérise par les difficultés d'accès à la justice et à la ressource financières. En ce qui concerne l'accès à la justice, il importe de souligner que, une fois la transaction réalisée, les parties sont laissées à eux-mêmes. En effet, s'il est impossible de réaliser cette transaction sans l'intervention d'expert, c'est en l'absence de leurs soutiens et accompagnements que l'acheteur et le vendeur expérimentent ces conflits. À défaut d'intermédiaire, l'acheteur et le vendeur évoquent l'absence d'alternative aux tribunaux. Cette réalité est bien connue de l'institution judiciaire et juridique. De manières plus précises, cette problématique se manifeste par la difficulté d'accéder aux ressources de connaissances juridiques ou financières, et ce, en temps opportun.

De la perspective micro, il appert que cette réalité est celle qui affecte l'individu (ou son organisation sociale ex.: la cellule familiale) qui participe à la réalisation d'une transaction immobilière résidentielle. Peu importe sa qualité d'acheteur ou de vendeur, cette transaction est une activité et une phase de transition entre deux états que l'individu active pour satisfaire un besoin individuel (ou organisationnel).

Du fait que la réalisation de cette transformation est conditionnée par l'activité de structures externes (environnement économique et écosystème technique), cette réalité, en amont, influence le processus de décodage de l'information des acheteurs et des vendeurs et, en aval, tend à favoriser l'émergence et l'escalade de leurs conflits

Observations :

De ce qui précède, il appert que la recherche suggère que les conflits signalés au PAI sont le produit d'une interaction entre des composantes matérielles et informationnelles qui se manifestent de manière soudaine, imprévisible et qui génèrent une nouvelle information, elle, incompatible et incohérente avec celles déjà réceptionnées ou validées par l'acheteur avant la prise de possession.

Composantes matérielles :

D'après les résultats de cette recherche, l'échantillonnage retenu révèle que 93% des signalements faits réfèrent à des dommages soudains causés par l'eau. Parmi ceux-ci, tous les utilisateurs ont évoqué le caractère imprévisible de leur manifestation. Cependant, les rapports déposés par leurs experts démontrent une progression lente à moyenne des dommages. De ce qui précède, il appert que, dans la majorité des cas, la cause et l'apparition des dommages se signalent avant leur manifestation.

Composantes informationnelles :

Au sujet des informations antérieures à la prise de possession, il importe de rappeler que la transaction immobilière est caractérisée par la complexité des processus élaborés pour assurer sa conformité. Ce constat énonce l'existence d'un écosystème structuré par l'expertise et la certification juridique et économique, notamment, la finance, la vente et le marketing. Cette transaction est un espace organisé par des experts qui se révèle comme une barrière à l'entrée pour celles et ceux à la recherche de ses bénéfices.

Titre de la recherche :

Le programme ACCORDIA Immobilier : Un système de gestion de conflits intelligent.

Objectifs :

Il s'agit de la poursuite du projet de recherche existant. L'objectif général est d'explorer la possibilité de conceptualiser un système de gestion intelligent pour remplacer le PAI. Cette recherche repose sur l'hypothèse que la détection précoce et objective des défaillances ou déficiences matérielles pourrait favoriser la résolution des conflits expérimentés par les utilisateurs du PAI.

Technologies à valider :

Technologie 1 : l'usage de capteurs radars pour détecter la présence d'humidité

En physique, l'eau se révèle sous la forme de trois états (glace, liquide et gaz). Sur le plan technologique, il existe différents types et modèles de capteurs radars capables de révéler la présence d'eau. De ce qui précède, l'un pourrait faire l'hypothèse que l'installation de capteurs radars à des endroits stratégiques pourrait permettre de signaler la présence d'une défaillance technique relative à la perméabilité du bâtiment.

Ici, la suggestion est que la précocité et l'objectivité de la détection pourraient s'avérer bénéfiques pour les utilisateurs. En effet, d'une perspective financière, le fait que cette détection précoce puisse limiter la progression des dommages impacte directement le coût de correction et de réparation. De plus, sur le plan juridique, il faut savoir que les différents concepts largement utilisés dans le cadre de ces conflits ont pour propriété le facteur temporel. En effet, tant en matière de garantie légale qu'en responsabilité contractuelle, la détermination de l'antériorité du potentiel vice ou du défaut contractuel à la vente s'avère un critère, voire une condition essentielle à la détermination de la responsabilité du vendeur.

En somme, il appert que la détection précoce et objective des infiltrations d'eau au moyen de capteurs radars pourrait favoriser la gestion des conflits impliquant des dommages causés par l'eau, et ce, tant pour les acheteurs et les vendeurs (micro) que pour les acteurs publics et privés (macro) notamment le gouvernement, les assureurs, les institutions financières ou juridique et judiciaire.

Technologie 2 : l'activation d'un système de gestion de conflits par l'usage d'une application intelligente et d'une chaîne de blocs.

Les systèmes de gestion de conflits s'articulent soit sous la forme d'un protocole de régulation de débits (ou flow). Selon la norme ISO 9000:2015, un système de gestion est un processus représenté par « *un ensemble d'éléments corrélés ou interactifs permettant à un organisme d'établir une politique, des objectifs et d'atteindre ces objectifs.* »

Dans le cas du PAI, la référence aux éléments s'avère être celle des phases, plus précisément, leur processus et leur coordination. Une telle conception indique que l'activation de la transition entre les différentes phases se fait par la capture de données.

Il faut également savoir que l'adhésion au PAI se fait de manière contractuelle. Il appert que le caractère volontaire de cette approche est au cœur du développement de nouvelles technologies, tel est le cas des contrats intelligents (Smart contract). Ces applications sont des protocoles informatiques qui facilitent, vérifient et exécutent la négociation ou leurs exécutions. Cette technologie, qui émane de la cryptographie,

se présente sous la forme de codes logiciels qui fonctionnent (ou peut fonctionner) sur une chaîne de blocs (Blockchain) et qui s'activent par la capture de données.

De ce qui précède, considérant, d'une part, les observations obtenues lors de l'analyse des récits et, d'autre part, le potentiel des contrats intelligents en matière de gestion de conflits, il s'avère pertinent de considérer la possibilité d'optimiser la qualité de la gestion des conflits expérimentés par l'acheteur et le vendeur d'un immeuble résidentiel par l'insertion de ces nouvelles technologies.

En effet, si la totalité des signalements au PAI réfère à une défaillance ou déficience technique du bâtiment et que 93% de ceux-ci se manifestent sous la forme de dommages causés par l'eau, alors les utilisateurs du PAI pourraient bénéficier des avantages que procurent la détection précoce et objective de telles défaillances ou déficience par l'activation du système de gestion de conflits suivant la capture de telles données.