

Décisions de justice récentes — États-Unis

Décisions de justice récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Numéro 1 • Été 2026

DOI : 10.67330/fz34f711

Traduction française, préparée avec l'assistance d'une IA et revue par la rédaction ; la version anglaise fait foi.

Résumés de décisions par ressort

Californie

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (cour d'appel de Californie), décision d'avril 2026.

La cour d'appel s'est prononcée sur la possibilité d'obtenir un dégrèvement de la valeur d'imposition foncière au titre de l'article 170 du California Revenue and Taxation Code (code californien des recettes et de la fiscalité) à raison des restrictions d'accès imposées par des arrêtés gouvernementaux pris pendant la pandémie de COVID-19. Le centre commercial demandeur soutenait que l'accès restreint durant la pandémie constituait un « dommage » au bien au sens de l'article 170, lui ouvrant droit à un dégrèvement.

Conséquence pour les experts. L'interprétation que donne l'arrêt de la notion de « dommage » au sens de l'article 170 orientera les futures demandes de dégrèvement fondées sur des diminutions d'utilité du bien d'origine externe, qu'elles résultent d'arrêtés de santé publique, de projets d'infrastructure ou d'autres actions publiques affectant l'accès. Les experts appelés à se prononcer sur l'incidence de restrictions d'accès sur la valeur d'un bien commercial devraient étudier le raisonnement de la cour sur le point de savoir si une utilité restreinte — par opposition à une atteinte matérielle — constitue un dommage indemnisable aux fins d'un dégrèvement d'assiette.

Colorado

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (tribunal fédéral de première instance du district du Colorado) ; instance en cours, mises à jour en 2026.

La demande initiale allègue un biais d'évaluation contraire au Fair Housing Act (loi fédérale sur l'égalité d'accès au logement) à propos d'une évaluation réalisée en 2021 sur un duplex de Denver estimé à environ \$640,000 — soit plus de \$220,000 en dessous de la valeur retenue l'année précédente. Un juge fédéral avait auparavant rejeté la requête en irrecevabilité des défendeurs, jugeant que Rocket Mortgage et la société de gestion d'expertises (*appraisal management company*, AMC) Solidifi devaient se défendre au fond plutôt que de décliner toute responsabilité au motif que les prêteurs et les AMC ne sauraient répondre du comportement d'experts indépendants rémunérés à l'acte. L'affaire est au stade de la communication des pièces (*discovery*) en 2026.

Conséquence pour les experts. L'affaire est le principal vecteur actif permettant d'éprouver la responsabilité des AMC et des prêteurs, au titre du Fair Housing Act, du fait du comportement des experts rémunérés à l'acte. Si la juridiction retient en définitive la responsabilité de l'AMC et du prêteur au fond, l'ensemble des parties exposées aux actions en discrimination au logement nées d'une

évaluation s'en trouverait sensiblement élargi, avec des répercussions probables sur les contrats de mission entre AMC et experts.

Floride

Recours collectif floridien contestant les honoraires d'AMC facturés aux emprunteurs résidentiels. Introduit le 2 janvier 2026.

La demande conteste les honoraires facturés par les sociétés de gestion d'expertises aux emprunteurs hypothécaires résidentiels, en soutenant que la marge entre les honoraires versés à l'expert et ceux facturés à l'emprunteur à la signature excède les limites fixées par le droit fédéral et fait l'objet d'une information insuffisante. L'affaire se situe au croisement de l'exigence d'honoraires « habituels et raisonnables » issue du Dodd-Frank Act (12 U.S.C. § 1639e) et des régimes d'information du consommateur prévus par le Truth in Lending Act (loi sur la transparence du crédit) et le Real Estate Settlement Procedures Act (loi sur les procédures de règlement immobilier).

Conséquence pour les experts. Le litige met à l'épreuve la structure de rémunération des AMC et, s'il est admis comme recours collectif et tranché au fond, pourrait remodeler les pratiques d'information de tout le secteur. L'issue pourrait affecter indirectement l'environnement de fixation des honoraires des experts travaillant par l'intermédiaire d'AMC, en soumettant à l'examen du juge l'écart entre les honoraires payés par l'AMC et ceux facturés à l'emprunteur.

Géorgie

Affaires Green Rock relatives aux servitudes de conservation. United States Tax Court (cour fiscale fédérale des États-Unis) ; arrêts commentés dans *Tax Notes* le 2 mars 2026.

La Tax Court a repris un à un les volets du critère de l'usage optimal (*highest and best use*) pour apprécier des servitudes de conservation (*conservation easements*) consenties sur des parcelles contiguës (la Green Rock Property et Green Rock South) dans la province du Piedmont, en Géorgie. Les experts des requérants affirmaient que l'usage optimal des biens avant l'octroi de la servitude était l'exploitation d'une carrière de granite et se sont appuyés sur une analyse par flux de trésorerie actualisés pour estimer une valeur de marché avant servitude d'environ \$13.75 millions, contre une valeur après servitude de \$180,000.

La juridiction a exprimé des réserves sur chacun des volets du critère. Sur la licéité juridique, elle n'a pas été convaincue qu'une modification du zonage autorisant l'exploitation d'une carrière fût raisonnablement probable, en relevant notamment qu'un changement de classement de zonage pour la Green Rock Property avait été obtenu peu après la commande d'une nouvelle évaluation de servitude de conservation — enchaînement auquel la juridiction a eu du mal à ajouter foi. Sur la possibilité matérielle, elle a estimé que les éléments géologiques produits par les requérants ne suffisaient pas à établir qu'une carrière viable pouvait être aménagée sur la parcelle de Harman Road, nonobstant la présence généralement connue de granite exploitable dans la province du Piedmont. La juridiction a en outre jugé que, même à supposer acquises la licéité juridique et la possibilité matérielle, cela ne serait pas déterminant sans satisfaction des volets restants de l'analyse.

Conséquence pour les experts. L'arrêt constitue un exemple traité d'application séquentielle rigoureuse du critère de l'usage optimal à quatre volets. Il conforte la ligne établie par *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025), et *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53, selon laquelle la Tax Court n'admettra pas de prétentions spéculatives sur l'usage optimal, même lorsque la faisabilité générale de l'usage proposé est documentée dans la

région environnante. Les experts qui préparent des évaluations de servitudes devraient réunir, pour chaque volet, des éléments propres à la parcelle plutôt que de s'appuyer sur une faisabilité régionale ou établie par analogie, et se montrer particulièrement attentifs aux séquences temporelles — tel un changement de zonage obtenu au moment même de la commande de l'évaluation — susceptibles d'appeler le scepticisme du juge.

Maryland

Acquisition du Pimlico Race Course par la ville de Baltimore. Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (*eminent domain*), en cours en 2025–2026.

L'acquisition du Pimlico Race Course par la Ville de Baltimore au moyen du pouvoir d'expropriation soulève, au titre de la juste indemnité, des questions tenant au rapport entre valeur d'exploitation (*going-concern value*) et valeur du bien immobilier pour les installations à usage spécialisé. Comme l'activité d'exploitation de Pimlico est fonctionnellement indissociable de ses installations matérielles, l'analyse classique par ventes comparables immobilières est d'une utilité limitée, et les évaluations par la méthode du revenu dépendent lourdement de l'hypothèse d'une poursuite de l'activité de courses.

Conséquence pour les experts. La procédure mérite d'être suivie par tout expert appelé à évaluer une installation monofonctionnelle dans laquelle l'activité d'exploitation et l'immeuble sont fonctionnellement indissociables : hippodromes, studios de cinéma, parcs à thème, marinas, et certains actifs de santé ou d'hôtellerie. La méthodologie qui se dégagera de ces instances influencera vraisemblablement la manière dont le calcul de la juste indemnité traite les suppléments de valeur d'exploitation dans les futures affaires d'expropriation.

Actions fédérales fondées sur le Fair Housing Act contre des experts

Braxton v. Bank of America. Introduite en avril 2026.

Une propriétaire a assigné Bank of America ainsi qu'un expert établi en Virginie, en alléguant une discrimination raciale contraire au Fair Housing Act. La demanderesse soutient qu'elle-même et ses locataires étaient présents lors de l'expertise et que le comportement de l'expert révélait une animosité raciale. L'affaire prolonge le mouvement amorcé par les précédents contentieux relatifs aux biais d'évaluation — notamment l'affaire *Connolly/Mott v. loanDepot* devant le tribunal fédéral du district du Maryland et l'affaire *Austin v. Miller* dans le comté de Marin, en Californie — fait d'actions individuelles fondées sur le Fair Housing Act contre des experts, des AMC et des prêteurs.

Conséquence pour les experts. Le rythme soutenu des actions pour biais d'évaluation dirigées contre des experts pris individuellement, conjugué au repli fédéral en matière de répression des discriminations indirectes (*disparate impact*), indique un déplacement du champ d'exposition : les demandeurs privés et les autorités d'État chargées de l'égalité d'accès au logement sont désormais les principales sources de responsabilité pour biais d'évaluation, plutôt que les agences fédérales. Les experts devraient réexaminer leurs pratiques de documentation afin que la sélection des comparables, l'établissement des ajustements et la réconciliation de la valeur finale soient défendables de façon autonome face à un examen *a posteriori*, et rester conscients que les propos ou comportements tenus lors de la visite elle-même constituent fréquemment le socle factuel des demandes.