

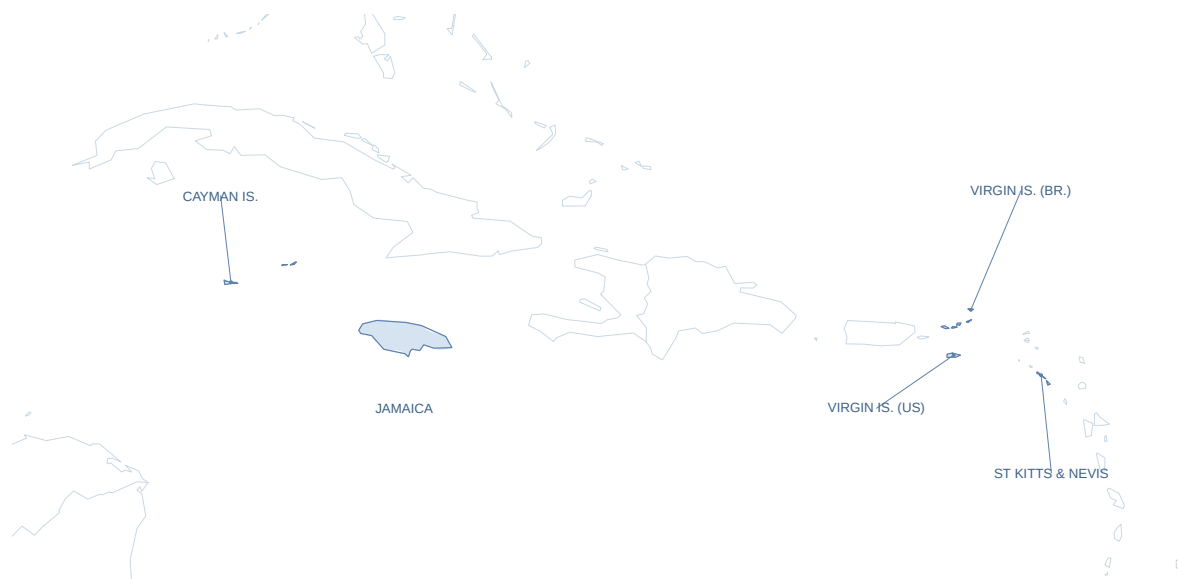
Affaires judiciaires récentes : Les Caraïbes

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, n° 2 • Automne 2026

DOI : 10.67330/7est1f86

Avis aux lecteurs. Ces résumés sont les descriptions propres à la Revue de décisions de justice et de textes juridiques, rédigées à l'intention des professionnels de l'évaluation. Ils ne constituent pas un conseil juridique. Lorsque la compréhension d'une décision ou d'une disposition est déterminante pour une affaire, le lecteur doit consulter le texte officiel et prendre l'avis d'un avocat habilité dans l'ordre juridique concerné. Beaucoup des sources sont rédigées dans une langue autre que l'anglais et ont été lues en traduction automatique, laquelle peut être erronée ; chaque élément de cette nature est signalé, et sa source en langue originale est liée afin de pouvoir être vérifiée.



Les juridictions étudiées dans cette édition sont indiquées et ombrées.

ÎLES CAÏMANS · JAMAÏQUE · SAINT-CHRISTOPHE & NEVIS · ÎLES VIERGES (BRITANNIQUES) · ÎLES VIERGES (AMÉRICAINES)

Anguilla, les Bahamas, la Barbade, le Belize, Cuba, Porto Rico et Trinité-et-Tobago n'apparaissent que dans des entrées succinctes ou annotées et ne sont pas surlignés.

Portée et sources

Ce volet porte sur les îles Caïmans (y compris un pourvoi devant le Conseil privé formé à partir des tribunaux des îles Caïmans), la Jamaïque, Saint-Christophe-et-Niévès (un État membre de la Cour suprême des Caraïbes orientales) et les , ainsi qu'une note sur le droit de timbre des Îles Vierges britanniques, de brèves mentions concernant Anguilla, les Bahamas, le Belize, Cuba, Porto Rico et Trinité-et-Tobago, et une affaire concernant la Barbade brièvement évoquée.

Deux éléments de contexte régissent l'ensemble de cet article. Premièrement, l'expropriation ne constitue qu'une partie mineure de celui-ci : une sentence jamaïcaine (*Hyde*), rapportée par la presse, les éléments constitutionnels et relatifs à la loi Helms-Burton qui l'accompagnent, ainsi qu'une

décision anguényenne de 2022 du Conseil privé, présentée à titre de contexte. Les décisions examinées en détail portent plutôt sur les intérêts faisant l'objet d'une évaluation — les titres de propriété enregistrés et leurs exceptions, les projets de copropriété (aux États-Unis, les « condominiums »), les servitudes, la priorité des créances garanties et le rachat légal — et toute règle d'indemnisation applicable est identifiée au moment de son utilisation. Il ne s'agit pas d'un écart par rapport au bien à évaluer, mais d'un échantillon représentatif de celui-ci : la raison pour laquelle les expropriations occupent une place prépondérante ailleurs dans ce numéro est qu'elles font l'objet de publications, alors que les litiges du marché ordinaire ne le sont souvent pas. Les juridictions des Caraïbes rendent compte du marché ordinaire, et ce numéro en profite. Deuxièmement, plusieurs des juridictions couvertes relèvent du système d'appel du Comité judiciaire du Conseil privé (JCPC), la cour d'appel de dernier ressort, basée à Londres, pour de nombreuses juridictions des Caraïbes du Commonwealth et d'outre-mer ; « Sa Majesté en Conseil » est la formule officielle d'un recours devant cette instance.

Cette mise à jour intègre des informations fournies par le rédacteur en chef et vérifiées le 2 septembre 2026, puis à nouveau le 19 septembre 2026. L'arrêt lui-même a été consulté sur *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*, *Strata Plan No. 608*, *Cayman Shores*, *Changyou.com*, *Cunningham v Hall*, *Frongillo*, *Miller Enterprise*, *Carib Ocho Rios*, *Estate of Dame Bernice Lake QC*, et les arrêts de première instance ainsi que ceux relatifs à l'autorisation d'appel sur *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ; *Wheatley v Ramlal* a été consulté dans le , et *Braynen Turnquest* est un appel en instance mentionné sur la page des affaires de la commission. Les éléments suivants s'appuient sur des articles de presse ou des commentaires de praticiens, et le jugement n'a pas été lu : *Hyde* (presse), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (note de la chambre), *Havana Docks* (notes d'un cabinet d'avocats), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (un site de suivi des affaires), la vente fiscale de Resort Holdings (presse), le projet de loi du Sénat de Porto Rico, les articles sur la marque Clemente et la PREPA (presse), *Sina Corporation* (page d'un cabinet d'avocats), et l'affaire de la Barbade (presse). Chacun de ces éléments est rapporté tel que sa source le présente et ne doit pas être cité comme une décision issue de cette entrée. Toutes les sources ont été lues en anglais, la langue des tribunaux de toutes les juridictions couvertes ; aucun outil de traduction n'est donc fourni. Les sources primaires sont le répertoire des arrêts de l'Administration judiciaire des îles Caïmans (judicial.ky) et le site legislation.gov.ky pour les îles Caïmans ; caselaw.nationalarchives.gov.uk pour le Comité judiciaire du Conseil privé ; la Cour suprême de justice de la Jamaïque et la Cour d'appel de la Jamaïque (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm) ; la Cour suprême des Caraïbes orientales (eccourts.org) ; et les avis publiés de la Cour suprême des Îles Vierges. Les faits reposant sur une source unique ou secondaire sont signalés au moment de leur utilisation. Les références jurisprudentielles doivent être vérifiées par rapport aux recueils officiels avant toute utilisation dans la pratique ou toute publication ultérieure.

Expropriation

Y compris l'expropriation de fait. Indemnité juste, unité foncière, dépréciation du surplus, influence du projet, stigmatisation et usage futur raisonnablement probable.

Une expertise non datée et non assermentée n'a aucune valeur : *Hyde*. Comme l'a rapporté la presse — le jugement n'a pas été lu —, la Cour suprême de la Jamaïque a maintenu une indemnité de J\$ 12 millions pour une expropriation concernant la phase 2A de l'autoroute 2000 en 2026. L'expertise des propriétaires, d'un montant d'environ \$ 16,48 millions de J n'était ni datée ni certifiée sous serment, et n'a pas pu s'y substituer. La leçon est d'ordre probatoire plutôt que de fond : le chiffre n'a jamais été retenu car le rapport n'a pas pu être reçu.

Source — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

Contexte, hors délai — licenciement en l’absence de dispositions légales précises : *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 a été examinée les 10 et 11 mai 2022 et jugée le 15 août 2022. Il ne s’agit pas d’une décision de l’époque et elle n’est mentionnée qu’à titre de référence régionale sur ce point. En 2003, le gouvernement a acquis 26 acres sur une parcelle de 110 acres afin de prolonger la piste de l’aéroport de Wallblake ; dix acres ont finalement été nécessaires. La Commission d’évaluation a accordé \$ 1,26 million de dollars américains et la Cour d’appel a fixé ce montant à \$ 19,5 millions de dollars américains. La Commission judiciaire a accueilli l’appel du procureur général dans son intégralité et a rejeté celui de la succession. L’article 18, paragraphe 2, de la loi sur l’expropriation (Land Acquisition Act) évalue le terrain exproprié comme une parcelle distincte sur le marché libre ; la perte subie par le terrain conservé est indemnisée séparément, au titre de la séparation et de la préjudice (aux États-Unis, « dommages-intérêts pour séparation » ou « dommages-intérêts pour le reste du terrain »), que les parties ont convenu que l’article 18 devait être interprété comme incluant. Une commission d’évaluation peut recourir à une méthode « avant-après », mais n’y est pas obligée.

Source — Arrêt, <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023> .

La réglementation ne constitue pas une expropriation indirecte de la clientèle : *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20 novembre 2025, estime que les règles relatives à l’importation de GPL ne constituaient pas une expropriation indirecte de la clientèle.

Source — <https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate>

Un préjudice certifié servant de base de calcul des dommages-intérêts : *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. — (21 mai 2026), concerne le titre III relatif au trafic de quais confisqués à La Havane. La perte certifiée par la Commission de règlement des créances étrangères, d’environ \$ 9,18 millions de dollars américains, constitue la base de calcul des dommages-intérêts.

Source — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; <https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks>

Levée de l’immunité pour les biens expropriés : *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* . *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , n° 24-699, 23 juin 2026, estime que la loi Helms-Burton prive un organisme cubain de son immunité pour les biens d’Esso expropriés.

Source — <https://www.supremecourt casetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act>

Une indemnisation équitable qui ne rapporte rien : projet de loi n° 1212 du Sénat de Porto Rico. Le projet de loi n° 1212 du Sénat (2026) et la pratique en vertu de la loi n° 114-2024 prévoient une expropriation pour cause de nuisance avec dépôt différé et compensation

par des impôts et des amendes, de sorte que l'indemnisation équitable annoncée puisse s'élever à 0\$.

Source — <https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/> ; <https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261>

Un seuil fédéral pour l'indemnisation : les dérogations au titre de l'URA de 2025 accordées par le HUD. Les dérogations à la loi uniforme sur la relocalisation (URA) de 2025 concernant les acquisitions liées à une catastrophe de catégorie R3 fixent l'indemnisation équitable à un montant au moins égal à la juste valeur marchande établie par le PRDOH ou au montant fixé par le tribunal.

Source — <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf>

Les études financées constituent un « bien » — divulgation sans rémunération : *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*. [2026] CIGC (Civ) 22, Affaire G 103/2024, Grande Cour, Asif J, 8 juin 2026. Le Médiateur avait ordonné la divulgation, en vertu de la loi sur la liberté d'information (FOIA), de deux études confidentielles financées par un service public : une étude sur le coût du service et une étude d'impact. Décision : ces études constituent des « biens » au sens de l'article 15 de la , l'analyse s'appuyant sur l'affaire *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 mars 2025), un pourvoi des Îles Caïmans dans lequel le Conseil privé a interprété l'article 15 à la lumière du Droit relatif à l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention européenne des , la protection des biens prévue par la Convention. Étant donné que le droit des îles Caïmans ne prévoit aucune indemnisation pour la privation qu'entraînerait une divulgation forcée, l'article 21 de la loi sur la liberté d'information (FOIA) a été interprété de manière restrictive — c'est-à-dire de façon restrictive afin de rester constitutionnellement valide, au lieu d'être annulée — en vertu de l'article 5 de l'Ordonnance constitutionnelle des îles Caïmans de 2009 pour se conformer à l'article 15, de manière à exempter la divulgation de documents lorsque les droits de propriété d'un tiers seraient lésés. Le juge a également refusé d'interpréter de manière restrictive l'article 26, relatif au critère de l'intérêt public, à condition que le Médiateur considère qu'une violation de l'article 15 qui en résulterait pèse très lourdement contre la divulgation (paragraphe 140). La décision du Médiateur a été annulée pour vice de procédure : le tiers propriétaire des études n'avait pas été entendu.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le vice de forme résidait dans une privation de biens sans indemnisation — ce qui explique pourquoi une affaire relevant du droit de l'information figure dans cette section. Les études commandées présentant une valeur commerciale constituent des droits de propriété, et un mécanisme légal qui aurait levé leur confidentialité sans contrepartie financière a été interprété de manière restrictive plutôt que d'être appliqué. Les cabinets d'expertise détiennent précisément ce type d'actifs — des études, des modèles et des données payants, concédés sous licence à titre confidentiel — et cette décision considère leur confidentialité comme un droit de propriété bénéficiant d'une protection constitutionnelle en droit des îles Caïmans.

Source — Arrêt, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf>.

Fiscalité

Recours contre l'évaluation fiscale, usage actuel contre usage optimal, biens à usage spécial et biens des services publics, droits de succession et de donation, et évaluation des servitudes de conservation.

Une vente fiscale contestée, l'appel toujours en instance : Resort Holdings / LRA-OBB. La Cour suprême des Bahamas, le 31 juillet 2026, a examiné une contestation concernant une vente fiscale portant sur 1 143 acres pour un montant d'environ \$ 26 millions de dollars américains. L'évaluation du propriétaire s'élevait à \$ 12,66 millions de dollars US, contre le chiffre avancé par l'administration fiscale ; la Commission d'appel fiscal n'a pas encore rendu sa décision.

Source — <https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/>

Levée de l'injonction après cession : Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer. Dans l'affaire *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*, SCCivApp n° 79 de 2025 (Cour d'appel des Bahamas, motifs du 28 janvier 2026), une juge de la Cour suprême avait levé, pour non-divulgaration d'informations essentielles, une injonction ex parte interdisant un pouvoir de vente en vertu de la loi sur l'impôt foncier : le bien avait déjà été vendu et transféré avant que l'injonction ne soit accordée. Elle a ensuite refusé l'autorisation d'interjeter appel et un sursis. La Cour d'appel a rejeté l'appel formé contre ces refus.

Source — <https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf>

Îles Vierges britanniques — droits calculés sur le montant le plus élevé entre le prix et la valeur marchande

Droit d'acquisition calculé sur le montant le plus élevé des deux. Une personne qui n'appartient pas au territoire (un « non-Belonger ») doit obtenir une licence en vertu de la loi sur la réglementation de la propriété foncière des non-Belongers (chap. 122) pour détenir un bien foncier. Le droit de timbre de cession s'élève à 4 % pour les Belongers et 12 % pour les non-Belongers, et — ce qui est intéressant ici — il est calculé sur la contrepartie *ou* la valeur marchande, selon le montant le plus élevé. Les transferts de propriété autres que les ventes auxquels s'applique cette loi sont soumis à un droit de 5 % de la valeur marchande.

Conséquences pour les experts. Il s'agit de la même structure que celle rencontrée dans l'ITBI panaméen et dans les ventes forcées chiliennes : une valeur officielle fixée comme seuil minimal en dessous du prix contractuel, de sorte que le montant de la transaction ne s'applique que dans la mesure où il dépasse la valeur estimée. Lorsque le droit est prélevé sur le plus élevé des deux, l'estimation de la valeur de marché n'est pas simplement une preuve du prix — elle constitue la base d'imposition alternative, et le montant déterminé par l'expert (évaluateur) remplit une fonction fiscale, que la vente soit ou non conclue à ce prix.

Note d'orientation. Trois affaires traitées par la chambre commerciale au cours de l'exercice 2025-2026 ont été examinées et ne sont pas retenues : elles portent sur la compétence en matière immobilière, sur la reconnaissance d'un jugement étranger en matière d'insolvabilité et sur une contestation de compétence dans le cadre d'une procédure pour fraude. Aucune de ces affaires n'a donné lieu à une évaluation, et le filtre du service exclut les litiges relatifs aux titres de propriété et à l'insolvabilité dans lesquels aucune question d'évaluation n'a été tranchée.

Source — Gouvernement des Îles Vierges, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (site officiel ; à lire en anglais) : <http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax> ; et *Non-Belongers Land Holding Licence* : <https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence>.

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

Expertises à l'octroi et au refinancement, règles d'indépendance GSE, FHA et FIRREA, actions en recouvrement du solde, et le préjudice que l'expertise a réellement causé.

Aucun avis clair opposant un prêteur à un évaluateur n'a été relevé pour cette période. Aucune décision des Caraïbes datant de 2025-2026 n'a été trouvée dans laquelle un prêteur aurait poursuivi un évaluateur. Les dossiers les plus proches sont l'injonction ci-dessous et les affaires bahamiennes relatives aux ventes fiscales et aux pouvoirs de vente enregistrées sous la rubrique « fiscalité ».

Vente suspendue dans l'attente de l'appel : *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (motifs du 3 mars 2026) a accordé une injonction interdisant la vente ou l'hypothèque dans l'attente de l'appel ; un sursis avait été accordé par le juge Brown le 23 décembre 2025. Une expertise en vue de la vente avait été commandée. Les titres de propriété perdus figurant au volume 1148, folio 93, et au volume 1121, folio 470, ont été réémis aux volumes 1606, folios 160, 161 et 355.

Source — <https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf>

Une créance légale donne lieu à une hypothèque enregistrée — et la question va être soumise au Conseil privé : *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*. La procédure devant la Cour suprême des Caraïbes orientales se déroule en trois étapes. Première instance : Dossier n° SKBHCV2012/0371, juge Pariagsingh, 9 mai 2022. Les biens hypothéqués d'une société débitrice avaient été vendus pour la somme de \$540,000 dollars américains et le prix versé au greffe ; la demande de priorité de la Caisse de sécurité sociale a été rejetée, le terme « biens » figurant à l'article 75 de la loi sur l'impôt sur le revenu étant interprété comme n'incluant pas les biens immobiliers. En appel : SKBHCVAP2022/0007, arrêt du 25 juillet 2024 — l'appel a été accueilli : le terme « biens » inclut les biens immobiliers, et le mécanisme d'exécution (article 75 de la loi relative à l'impôt sur le revenu, appliqué par le biais de l'article 44 de la loi sur la sécurité sociale) est autonome ; la cour a déclaré que la créance de la Commission EC\$757,697,92 (dollars des Caraïbes orientales) a priorité sur la dette hypothécaire de la banque dans le projet de partage prévu à l'article 81 de la loi sur les titres par enregistrement. Troisième étape : le 17 juin 2026 (audience tenue le 12 novembre 2024), Ellis, juge d'appel, avec l'accord de Ventose et Henry, juges d'appel, s'est prononcé sur la demande de la banque visant à obtenir l'autorisation de former un pourvoi devant Sa Majesté en Conseil. Décision : aucun recours n'était ouvert de plein droit — la décision était interlocutoire et a été jugée ne pas porter sur « une revendication ou une question concernant les biens » aux fins du recours de plein droit — mais une autorisation conditionnelle de pourvoir devant le Conseil privé a été accordée, l'affaire revêtant une grande importance générale ou publique. La décision relative à la priorité fait donc l'objet d'un pourvoi devant le Conseil privé.

Conséquences pour les experts en évaluation. Il s'agit d'un document relatif aux prêts garantis : une dette de cotisation obligatoire a été déclarée prioritaire par rapport à une hypothèque enregistrée lors du partage du produit d'une vente ordonnée par le tribunal. Pour une évaluation de la garantie du créancier hypothécaire, ou d'un droit de rachat (l'intérêt résiduel du débiteur hypothécaire — le droit de récupérer le bien en remboursant la dette), à Saint-Kitts-et-Nevis, le rang des dettes légales par rapport à la charge enregistrée fait actuellement l'objet d'un recours en matière de priorité — et un rapport sur un tel droit devrait préciser quelle interprétation juridique il retient.

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Autorisation conditionnelle accordée à Sa Majesté en Conseil. L'arrêt de la Cour d'appel sur le pourvoi a été rendu le 25 juillet 2024. L'autorisation conditionnelle de pourvoir devant le Conseil privé en vertu de l'article 99 de la Constitution a fait l'objet d'une décision distincte dans le cadre du même pourvoi : audience du 12 novembre 2024 et arrêt rendu le 17 juin 2026 par Ellis, juge d'appel, avec Ventose et Henry, juges d'appel. L'arrêt d'autorisation précise que l'autorisation est demandée contre l'arrêt « rendu le 25 juillet 2024 ».

Sources es — arrêt conditionnel du 17 juin 2026 (PDF, à lire en anglais) : <https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf>. Aucun PDF public de l'arrêt au fond du 25 juillet 2024 n'a été trouvé ; le répertoire de la Cour suprême des Caraïbes orientales est disponible à l'adresse <https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis>.

Le délai légal de rachat ne peut être raccourci par une confirmation rétroactive : *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. n° 2025-0034, Cour suprême des Îles Vierges, Hodge CJ, avis rendu le 9 mars 2026. À l'issue d'une vente forcée par huissier, le débiteur dispose d'un droit légal de rachat de six mois en vertu du titre 28, section 535 du Code des Îles Vierges. La Cour supérieure avait rendu son ordonnance confirmant la vente *nunc pro tunc* — antidatée pour prendre effet à une date antérieure — ce qui a réduit la période de rachat de 149 jours.

Décision : la rétroactivité a été annulée. Les 149 jours ont été réintégrés dans la période de rachat, qui court à compter de l'arrêt de la Cour de cassation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Rappel de la doctrine relative aux prêts garantis : le droit de rachat est un droit réel du débiteur, et sa durée est fixée par la loi. Le titre de propriété d'un acquéreur lors d'une vente judiciaire aux Îles Vierges est bien à évaluer, et une décision de justice ne peut raccourcir ce délai de rachat prévu par la loi en agissant avec effet rétroactif. Toute évaluation de la situation d'un acquéreur lors d'une saisie immobilière pendant la période de rachat dépend de la durée restante de ce délai — une question à laquelle la Cour suprême a apporté une réponse précise.

Source — Cour suprême des Îles Vierges, arrêts publiés, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. n° 2025-0034, arrêt du 9 mars 2026 (PDF officiel, à lire en anglais) : https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf.

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

Aucun jugement pour négligence n'a été publié au cours de cette période. Aucun jugement des Caraïbes datant de 2025-2026 n'a été trouvé sur la base de données « *Bratt v Jones* » — un évaluateur a été poursuivi pour négligence. Deux faits nouveaux connexes méritent d'être signalés.

Liste judiciaire des évaluateurs agréés : Directive pratique des îles Caïmans n° 1 de 2025. Directive pratique n° 1 de 2025, 5 décembre 2025, approuve les experts en évaluation agréés par la RICS pour les missions judiciaires — parmi lesquels BCQS, Integra Realty Resources (Caraïbes) et Charterland. La compétence est établie par inscription sur la liste plutôt que par voie judiciaire.

Source — <https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88>

Lorsque l'expertise s'est révélée erronée, l'évaluateur n'a pas été poursuivi en justice. Dans le cadre de l'acquisition de *Hyde*, en Jamaïque, mentionnée ci-dessus, les propriétaires ont perdu parce que leur expertise était irrecevable — non datée et non assermentée — et non parce que quelqu'un avait poursuivi l'évaluateur en justice.

Source — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

Droit de la famille, divorce et partage des biens

Litiges sur la date de valeur, décotes, et caractère raisonnablement probable d'un lotissement ou d'un aménagement envisagé.

No decisions in this category this quarter.

Successions, trusts et homologation

Valeur à la date du décès, décotes de minorité et d'illiquidité, et participations mixtes immobilières et d'entreprise.

Douze frères et sœurs et 4,75 acres : *Wheatley v Ramlal*. *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23 février 2026, est l'arrêt de référence de 2026 en matière de succession foncière : douze frères et sœurs, 4,75 acres, et une action en intrusion concernant le « terrain sur la colline ».

Source — <https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054>

Litiges entre associés, entre actionnaires et de rachat de parts

« Fair value » contre valeur vénale, et pertinence d'une approche patrimoniale ou par les coûts lorsque l'immeuble est un actif d'exploitation.

L’annulation en tant qu’atteinte au droit de propriété : *Changyou.com* . *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 mars 2025) estime que l’annulation des actions d’un actionnaire minoritaire dans le cadre d’une fusion simplifiée constitue une atteinte aux biens, et que les dissidents d’une fusion simplifiée disposent donc des mêmes droits d’évaluation prévus à l’article 238 que les dissidents d’une fusion classique. La Chambre est parvenue à cette conclusion par voie de modification, et non d’interprétation : l’article 238 de la loi sur les sociétés est interprété au regard de l’article 5 de l’ordonnance constitutionnelle des îles Caïmans de 2009, avec les modifications nécessaires pour se conformer à l’article 15 de la Déclaration des droits (paragraphe 107 à 108).

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12>

La décision relative à la juste valeur opérationnelle : pratique au titre de l’article 238 des îles Caïmans. Dans le cadre de la pratique au titre de l’article 238 jusqu’en 2026 , *Sina Corporation* (FSD n° 128 de 2021) est toujours considérée comme la décision relative à la juste valeur opérationnelle.

Source — <https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/>

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

Valeur avant et après, coût de remise en état contre stigmat, incendies de forêt et contamination, clauses d’expertise en assurance, options et partage.

Une partition sous un autre nom : un projet de copropriété mis fin sur la base d’une expertise d’évaluation non contestée. La décision ci-dessous est mentionnée ici car l’évaluation qui y figure répondait à l’objectif visé par ce titre — la dissolution de la copropriété, avec indemnisation — et à aucun des sept autres. La loi prévoit un règlement consistant à verser à un copropriétaire la valeur de marché de sa part, et la question posée au tribunal était de savoir si les copropriétaires restants avaient subi une perte de valeur. Il s’agit là d’une question de partage dans le cadre d’une copropriété au sens du Commonwealth.

Immeubles en copropriété jamais construits considérés comme détruits — le critère de « justice et équité » a été appliqué sur la base de preuves d’évaluation non contestées : *In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)*. *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)* [2026] CIGC (Civ) 26, Affaire G 55/2026, Grande Cour, Ramsay-Hale CJ ; audience le 12 mai 2026, jugement rendu le 14 août 2026. Le plan de copropriété — plan enregistré par lequel un projet de copropriété est créé, le titre de copropriété étant la forme de copropriété du Commonwealth unissant le titre de propriété individuel à la partie commune — enregistré sur la parcelle n° 531 du bloc 28C à Savannah, Grand Caïman, indiquait un projet comprenant huit bâtiments. La phase 1 (blocs B, C, E et F) a été construite et ses logements vendus ; la phase 2 (blocs A, D, G et H) n’a jamais été construite. Les lots de la phase 2 représentaient 2,500 des 4,640 droits de copropriété du projet (le droit de copropriété d’un lot correspondant à sa part des voix et des charges au sein du projet). Le promoteur, James Bruce Handford, est décédé, et une modification du plan en vertu de l’article 18, paragraphe 3, — qui nécessitait le consentement unanime des copropriétaires, y compris celui du propriétaire de chaque futur lot de lotissement —

avait échoué (paragraphe 6 à 7). Ses exécuteurs testamentaires ont déposé une requête le 9 mars 2026 en vertu de l'article 23 ; le cabinet Walkers (Brett Basdeo et David Lee) a représenté les requérants.

Décision : (a) le défunt était «propriétaire» des lots destinés à un futur aménagement de la phase 2, même si aucun registre distinct n'avait été ouvert pour ces derniers, et que ce droit a été transféré à sa succession, conférant ainsi aux exécuteurs testamentaires la qualité pour agir en vertu de l'article 23, paragraphe 4 (paragraphe 24 à 30) ; (b) le terme « bâtiment » est défini à l'article 2 comme « le ou les bâtiments figurant sur un plan de copropriété », et que le pouvoir de présomption prévu à l'article 23(2)(b) ne se limite pas à la destruction physique — les blocs figurant sur le plan mais n'ayant jamais été construits pouvaient être déclarés présumés détruits (paragraphe 33 à 39) ; et (c) il était juste et équitable de prononcer cette déclaration. Sur ce troisième point, les éléments de preuve relatifs à l'évaluation présentés par les requérants ont fait pencher la balance : une évaluation réalisée par DDL Studio estimait que la suppression des terrains de la phase 2 aurait « un effet négligeable » sur la valeur de l'ensemble du projet achevé et sur celle des lots en copropriété individuels — « Cette preuve n'est pas contestée », et aucun propriétaire de la phase 1 n'a présenté de demande d'indemnisation ni fait état d'un autre préjudice financier (paragraphe 46). Le tribunal a estimé que « les éléments de preuve en matière d'évaluation n'indiquent aucune diminution significative de la valeur » (paragraphe 47). Aucune indemnisation n'a été demandée et aucune n'a été ordonnée en vertu de l'article 23, paragraphe 3 (paragraphe 50). Ordonnance : les blocs A, D, G et H sont réputés détruits ; les terrains de la phase 2 sont retirés du plan et deviennent les nouveaux lots A1 et A2 appartenant à la succession ; la phase 1 reste intacte ; des servitudes sont imposées afin de préserver l'accès des propriétaires à Larva Drive et à leurs services publics.

Une particularité juridique de cet article mérite d'être soulignée, bien qu'elle n'ait pas été invoquée en l'espèce : en ce qui concerne la voie alternative permettant d'obtenir la même réparation — à savoir une résolution des copropriétaires plutôt qu'une requête — l'article 23, paragraphe 2A, point a), prévoit un règlement consistant à verser à un copropriétaire la valeur de marché de sa part, ce qui constitue une « de rachat à la valeur de marché » prévue par la loi.

Conséquences pour les experts immobiliers. La porte par laquelle ce projet, qui se trouvait dans une impasse, a pu sortir était une question d'évaluation. La loi rend l'ordonnance de présomption discrétionnaire sur la base du principe d'équité, et la conclusion du tribunal à ce titre reposait sur des éléments d'expertise incontestés montrant que la séparation de la partie non construite n'entraînerait aucune diminution significative de la valeur de la partie construite. Un expert chargé d'une telle mission n'évalue pas le terrain à céder ; sa mission consiste à déterminer l'effet de la cession sur ce qui reste — et, si la voie de la résolution est choisie, la base fixée par l'article 23(2A)(a) est la valeur de marché de la part du propriétaire.

Source — Arrêt, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf> ; Loi sur l'enregistrement des titres de copropriété (révision de 2013), legislation.gov.ky.

Intérêts intermédiaires si le titre est valable : *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* . *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050, concerne une parcelle de 660 acres et un réservoir d'eau, avec des intérêts intermédiaires et des dommages-intérêts liés aux infrastructures à déterminer si le titre est valable.

Source — <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050>

Une propriété incorporelle saisie : la marque Clemente. La saisie de la marque Clemente (1^{re} circ. 2026, pourvoi en certiorari formé) place la propriété incorporelle et l’indemnisation équitable au cœur du litige.

Source — <https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/>

Trois milliards contre dix : l’offre de règlement de la PREPA. L’offre de règlement de la PREPA pour 2026, d’un montant d’environ \$3 milliards de dollars, s’oppose à une dette des compagnies d’électricité s’élevant à environ \$10 milliards de dollars.

Source — <https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html>

Aucune décision relative à la clause d’évaluation n’a été rendue au cours de cette période. Aucune décision relative à la clause d’évaluation en matière d’assurance contre les incendies ou les ouragans dans les Caraïbes pour la période 2025-2026 n’a été trouvée comparable à celle concernant la ligne « *Koffler* », « *One Church* » et « *Portofino* » aux États-Unis, telle qu’enregistrée dans le recueil nord-américain.

Titre et droit de propriété — antérieurs à l’évaluation

Les deux décisions présentées dans cette section ne relèvent d’aucun des huit objectifs, et ce n’est pas parce qu’elles se soustraient à toute classification. Les huit rubriques classent les affaires en fonction de l’objectif pour lequel une évaluation a été effectuée. Ces deux décisions tranchent une question préalable : *quel droit doit faire l’objet d’une évaluation*. L’une d’elles confirme que des droits récréatifs enregistrés sur une ancienne station de villégiature ont survécu à un changement de propriétaire — un élément de valeur pour les unités dominantes, une charge grevant le fonds servant. L’autre annule purement et simplement un titre enregistré pour cause de fraude, le principe de Torrens cédant le pas à sa propre exception, la possession de longue date éteignant le recours du propriétaire sur le papier. Aucune des deux ne répond à la question de la valeur d’un bien immobilier ; toutes deux modifient la nature même de ce bien. Un recueil classé par catégorie doit prévoir une place pour cela, et c’est ici qu’elle se trouve.

Les droits de loisirs sur un ancien complexe touristique ont été jugés valides dès leur création : *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79*. *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion’s Court) and others* [2025] UKPC 27, Comité judiciaire du Conseil privé, audience du 30 avril au 1^{er} mai 2025, arrêt du 23 juin 2025 ; arrêt unique rendu par Lord Briggs, au sein d’un collège composé des Lords Hodge, Sales, Hamblen et Richards. Le litige concernait l’ancien complexe Britannia situé sur Seven Mile Beach, à Grand Caïman : quelque 193 logements bénéficiaient de droits d’accès aux installations du complexe — parcours de golf, piscines, club de plage — enregistrés sur les terrains du complexe sous la forme d’« accords restrictifs ». Cayman Shores, une filiale de Dart Realty (Cayman) Ltd, a acquis les terrains du complexe en 2016 et a contesté ces droits.

Décision : les droits de loisirs de ce type peuvent subsister sous forme de servitudes, conformément à l’arrêt *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57 ; les conditions d’enregistrement prévues à l’article 92 de la loi sur les biens fonciers enregistrés (Registered Land Act) étaient remplies, et les dérogations aux formulaires prescrits avaient été approuvées en vertu de

l'article 105(1), de sorte que l'enregistrement était valide dès son origine — une servitude dûment enregistrée et un accord restrictif dûment enregistré ayant essentiellement les mêmes conséquences que des charges grevant le titre servant. Les inscriptions étaient, selon les termes de la Commission, « pour le moins maladroites » — des servitudes qualifiées à tort de conventions restrictives — et la Commission a invité le registraire foncier à envisager de faire usage du pouvoir prévu à l'article 139, paragraphe 1, alinéa a), pour rectifier le registre et les actes, pouvoir disponible en cas d'erreurs n'affectant pas les intérêts d'un propriétaire quelconque. L'ordonnance de la Cour d'appel visant à radier les droits du registre a été annulée.

Le cheminement est tout aussi important que le résultat. Les deux juridictions inférieures avaient jugé que les droits n'avaient pas été dûment enregistrés : en première instance, le juge Segal J les a sauvés en ordonnant la rectification du registre ; la Cour d'appel a refusé cette rectification et a ordonné la radiation des inscriptions. La Commission est parvenue à la même conclusion qu'en première instance, mais en s'appuyant sur un « ratio » (la partie du jugement qui stipule et lie) différent : l'enregistrement était valide dès le départ, de sorte qu'aucune rectification n'était nécessaire pour le confirmer. Le cabinet Walkers représentait les propriétaires des lots ; le cabinet Appleby représentait les défendeurs de Dart.

Conséquences pour les experts immobiliers. Les droits de loisirs relatifs aux 193 unités constituent des droits réels accessoires, enregistrés et opposables aux terrains de la station détenus par un successeur. Pour les lots dominants, ces droits font partie intégrante de l'objet de l'évaluation ; pour les terrains du complexe touristique servants, ils constituent une charge qui a survécu à un changement de propriétaire et à une décennie de litige. L'erreur de désignation des inscriptions n'a pas fait perdre ces droits — mais l'invitation adressée par la Commission au greffier rappelle que ce que le registre qualifie de « droit » et ce qu'est réellement ce droit peuvent différer, et que l'évaluateur lit l'acte lui-même, et pas seulement la désignation.

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27>.

Annulation d'un titre enregistré pour fraude à la possession de longue date : *Cunningham v Hall*. *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, affaire n° SU2019CV00533, Cour suprême Cour suprême de justice de la Jamaïque, Anderson J, 26 septembre 2025. Le litige portait sur 972 mètres carrés inscrits au volume 1471, folio 698 du registre foncier. La procédure s'est déroulée en vertu des articles 3 et 30 de la loi sur la prescription des actions () et des articles 68, 70, 71, 158, 161 et 163 de la loi sur l'enregistrement des titres de propriété (), en application de l'arrêt « *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* » () relatif à la prescription acquisitive (), y compris la possession de fait exercée par l'intermédiaire d'un mandataire.

Décision : les demandeurs étaient en possession du bien depuis plus de douze ans — le délai de prescription de douze ans à l'encontre des propriétaires privés est confirmé judiciairement dans cette affaire ; le titre de propriété enregistré du premier défendeur avait été obtenu par fraude ; le transfert ultérieur par voie de donation était nul ; le certificat de propriété a été annulé en vertu de l'article 158 de la loi sur l'enregistrement des titres de propriété et la délivrance d'un nouveau certificat a été ordonnée aux demandeurs pour le terrain litigieux ; et le dossier a été transmis au procureur général.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'un élément déterminant pour la validité du titre de propriété — qui précède l'évaluation, car il porte sur la nature du droit à évaluer. Un certificat de titre enregistré, qui constitue habituellement le fondement d'une expertise jamaïcaine,

a été purement et simplement annulé : la fraude constitue une exception à l'irrévocabilité — le principe du système d'enregistrement Torrens selon lequel le registre lui-même fait foi en matière de titre, de sorte qu'un propriétaire enregistré est généralement libre de toute revendication non enregistrée — en vertu de la loi sur l'enregistrement des titres de propriété (Registration of Titles Act), et une longue possession adversative a éteint le recours du propriétaire sur papier. Une expertise qui considère le certificat comme probant a, dans des circonstances telles que celles-ci, décrit un droit que les tribunaux ne reconnaîtront pas.

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Barbade — source :

Un cas mérite d'être signalé à la Barbade, qui se situe expressément en dehors des systèmes judiciaires évoqués ci-dessus : à la Haute Cour de la Barbade, le juge Dr H. Patrick Wells, dans l'affaire « *Leisure Properties (BVI) Ltd* » contre les exploitants du « Sea Shed », a constaté une emprise et une intrusion sur le terrain de la plage de Mullins qui remonteraient à environ 2018 — une terrasse de restauration, des escaliers, une cabine de DJ fixée à un arbre, ainsi que des chaises proposées à la location — et, dans un jugement rendu le 28 mai 2026, a accordé \$308,000 de dommages-intérêts et \$50,000 de dommages-intérêts exemplaires (monnaie telle qu'indiquée), avec des intérêts au taux de 3 % à compter de la signification jusqu'au jugement et de 6 % par la suite, ainsi que l'ordre de démolir les constructions et de rétablir la véritable limite dans un délai de quatre-vingt-dix jours.

Note de vérification. Les deux chefs de dommages-intérêts ainsi que la date de notification sont tirés d'un article de presse publié le 4 juin 2026 ; le jugement n'a pas été consulté et aucune référence neutre n'a pu être trouvée. L'affaire est traitée sur cette base, et le montant ne doit pas être cité à partir de cette entrée sans la décision elle-même.

Source — *Nation News* (Barbade), « Un bar condamné à verser des centaines de milliers en dommages-intérêts pour empiètement », 4 juin 2026 (à lire en anglais) : <https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/>. Cet article a été consulté et lu le 19 septembre 2026.

Décisions enregistrées mais non traitées

Identifié : décisions relatives aux îles Caïmans enregistrées mais non traitées. L'existence de chacun des éléments suivants a été vérifiée au regard du jugement ; chacun est consigné sur une ligne. La paire « Aqua Bay » (décision d'urbanisme et recours en annulation) : [2026] CIGC (Civ) 11 (5 mars 2026, demande d'annulation rejetée) et [2026] CIGC (Civ) 21 (3 juin 2026, le refus du président du Tribunal d'appel en matière d'urbanisme a été annulé pour motifs insuffisants dans une décision de 58 pages et l'affaire a été renvoyée) ; la lettre d'autorisation de l'Autorité centrale d'urbanisme est datée du 19 novembre 2024, et le fond de la demande d'urbanisme reste en suspens. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 juin 2026) : une injonction ex parte en matière de propriété a été rejetée.

Identifié : décisions jamaïcaines enregistrées mais non traitées. L'existence de chacun des éléments suivants a été vérifiée par rapport au jugement ; chacun est consigné sur une ligne. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P Williams JA ; ordonnances du 19 février 2026, motifs du 2 mars 2026) : suspension refusée après le jugement sommaire de reprise de possession rendu par le juge Brown Beckford le 27 novembre 2025, les requérants invoquant

la prescription acquisitive d'un bail portant sur cinq parcelles non enregistrées appartenant à la Couronne à Port Royal. (L'affaire *Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 est traitée dans la section consacrée au prêt ci-dessus.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 mars 2026) : copropriété et fiducie constructif e.

Source — Cour d'appel de la Jamaïque, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (PDF officiel, à lire en anglais) : <https://www.courtsofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf>.

Identifiées : décisions des Îles Vierges américaines enregistrées mais non traitées. L'existence de chacune des décisions suivantes a été vérifiée par rapport à l'avis ; chacune est consignée sur une ligne. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 décembre 2025). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 mars 2025). *Keating-Smith v Mustafa*, 12 juin 2024 (6 mars 2024) : une action en expulsion ne peut pas également donner lieu à l'octroi d'un loyer.

Couverture et état d'avancement

- **Provenance.** Cet article intègre des informations fournies par le rédacteur en chef et vérifiées à l'aide de sources primaires le 2 septembre 2026. Les affaires pour lesquelles le jugement a été rendu, ainsi que celles reposant sur des articles de presse ou des commentaires, sont répertoriées par nom dans la rubrique « *Portée et sources* ».
- **Juridictions identifiées mais non traitées.** La Barbade (au-delà du seul cas mentionné) et les États membres de l' Organisation des États des Caraïbes orientales autres que Saint-Kitts et Nevis. Trinité-et-Tobago, les Bahamas, Anguilla, le Belize, Cuba et Porto Rico ne figurent ci-dessus que sous forme d'entrées succinctes. Candidats pour un prochain volet.
- **Appels en instance.** La déclaration de priorité dans l'affaire *Social Security Board v First Caribbean International Bank* est devant le Conseil privé, l'autorisation conditionnelle ayant été accordée le 17 juin 2026. Dans l'affaire Aqua Bay, le fond de l'affaire en matière d'urbanisme reste en suspens suite au renvoi.
- **Lacunes dans les sources.** La décision du 17 juin 2026 relative à Saint-Christophe-et-Niévès concernant l'autorisation n'a pas été reprise par les archives médiatiques de la Cour suprême des Caraïbes orientales lors de la vérification et a été recoupée avec un site miroir tiers ; l'affaire de la Barbade repose sur un article de presse sans référence neutre identifiée. Ces deux cas sont signalés au moment de l'utilisation.