

Divergence terminologique (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/symwrt78](https://doi.org/10.67330/symwrt78)

Définition formelle. *La divergence terminologique* correspond à l'absence de correspondance bi-univoque entre les vocabulaires d'évaluation de différents systèmes juridiques. Dans les documents étudiés par ce département, elle se présente sous cinq formes récurrentes : l' *équivalent manquant*, lorsqu'un système n'a jamais exprimé un concept par un terme unique ; la *paire directionnelle*, où un système désigne l'augmentation et la diminution séparément tandis qu'un autre utilise un nom neutre — ou, plus loin sur le même axe, aucun nom du tout, la règle étant exprimée par un verbe ; le *même mot avec un référent différent* ; les *noms d'institutions* qui ne survivent pas à la traduction ; et les *époques calendaires*. Les trois premières constituent des divergences lexicales ; les deux dernières sont des divergences de référence — le nom qu'une institution portait à une date donnée, le calendrier dans lequel une date est inscrite. L'absence d'équivalent ne signifie pas que l'autre système ne dispose pas du concept : il peut l'exprimer par plusieurs termes, par un verbe ou par un mécanisme juridique. La divergence réside dans la relation entre deux systèmes, et non dans une lacune de l'un ou de l'autre.

The scheme dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK ENGLISH	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
AMERICAN ENGLISH	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
GERMAN	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
FRENCH	l'opération
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra / o melhoramento (Brazil)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
ARABIC	المشروع (al-mashrū'; Maghreb: العميلة / الأشغال)
RUSSIAN	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
JAPANESE	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
CHIN. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK ENGLISH	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
AMERICAN ENGLISH	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
GERMAN	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
FRENCH	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)

SPANISH	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
ARABIC	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
RUSSIAN	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
JAPANESE	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
KOREAN	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
CHIN. (TR.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Présentation intuitive. Le présent article s’inscrit dans une perspective linguistique et comparative : il porte sur le vocabulaire — ce qu’il advient des termes d’évaluation à la frontière entre deux langues — et non sur le fond du droit d’un système quelconque ; il s’adresse aux experts qui rédigent ou lisent des rapports dans différentes juridictions. Dans tous les systèmes abordés ici, le bien à évaluer est l’expropriation (d’acquisition forcée ; dans le vocabulaire américain, « eminent domain ») et ses règles d’évaluation.

Un évaluateur qui travaille au-delà des frontières est confronté au problème sous sa forme la plus dangereuse : non pas sous la forme d’un mot impossible à traduire — cette impossibilité se fait sentir d’elle-même —, mais sous la forme d’un mot qui se traduit *sans difficulté* et qui désigne la mauvaise chose. Le terme russe проект ressemble à « projet » et figure dans tous les dictionnaires ; dans le contexte réglementaire, il désigne la documentation technique — les plans et les documents — et non l’entreprise pour laquelle le terrain est exproprié. Une recherche sur ce terme donne des feuilles de papier. Le projet est lexicalement plausible mais fonctionnellement erroné.

La discipline enseignée dans cet article n’est donc pas la traduction, mais l’ **d’alignement** : avant de transposer un terme d’une langue à l’autre, il faut déterminer quel rôle ce terme joue dans sa langue d’origine, puis se demander quel est *son équivalent* dans l’autre système — qui peut être un mot différent, une paire de mots, une locution verbale, voire rien du tout. Les cinq sections ci-dessous classifient les cas où l’alignement échoue, car ces échecs, contrairement aux vocabulaires, sont peu nombreux et récurrents.

La règle d’alignement. La traduction correcte n’est pas nécessairement le mot le plus proche. Il s’agit du terme, de l’expression ou du mécanisme juridique qui remplit la même fonction dans l’autre système. Une traduction plausible ne constitue pas une preuve d’équivalence juridique : deux expressions peuvent se traduire naturellement par la même phrase en anglais tout en faisant référence à des règles différentes, et une traduction utilisable ne constitue jamais, en soi, une conclusion selon laquelle deux systèmes concordent.

Toutes les affirmations formulées ici concernant un instrument nommé ont été vérifiées par rapport au texte de référence de ce numéro, sauf lorsque la note de bas de page mentionne une autre source et la signale par un croix : une transcription, un texte consolidé, un commentaire d’un praticien ou la presse. Codes des notes de bas de page : [P] texte officiel de référence ; [T] transcription ; [M] recueil consolidé ; [C] commentaire d’un praticien ; † non vérifié par rapport au texte officiel de référence. Lorsqu’un formulaire a été signalé au ministère mais n’a pas encore été vérifié, il est publié et signalé comme en attente ; lorsque la vérification d’une formulation est encore en cours, la lacune est signalée plutôt que comblée. Cette entrée n’affirme jamais que deux systèmes concordent : deux lignes d’un tableau peuvent se ressembler, et le lecteur peut les comparer, mais la similitude de la formulation n’implique pas l’identité de la loi.

Où l’évaluateur la rencontre. 1. L’équivalent manquant. Un système dispose d’un terme

unique pour désigner un concept, tandis que l'autre n'en a aucun — ce qui ne signifie pas pour autant que ce dernier ne reconnaisse pas ce concept. Le cas le plus évident est celui de l'« *eminent domain* » , qui relève principalement du vocabulaire américain ; les termes généraux sont « *acquisition forcée* » et « *expropriation* », et un rapport destiné à un public hors des États-Unis devrait les utiliser.

Le projet le plus complexe est celui du projet « » — terme utilisé dans le Commonwealth pour désigner l'entreprise dont les effets sur la valeur ne doivent pas être pris en compte (voir *Le projet et ses effets sur la valeur*) — cette exclusion correspondant à ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » ou de la « portée du projet » . En dehors du Commonwealth et des États-Unis, seuls le Japon et la Corée disposent d'un terme légal unique pour désigner l'entreprise ; ailleurs, la notion est scindée. L'Allemagne la scinde ainsi : l'usage moderne parle de *das Vorhaben* ; la tradition doctrinale (dans les pays de droit civil, le terme « doctrine » désigne les écrits des juristes, par opposition à la jurisprudence) parle de *das Unternehmen*, notion préservée dans § 87 FlurbG (*Unternehmensflurbereinigung*) ;¹ et la règle de non-prise en compte n'est pas du tout liée à un projet spécifique, mais à l'effet anticipé de l'expropriation — § 95(2) Nr. 2 BauGB exclut les « Wertänderungen ... infolge der bevorstehenden Enteignung » (variations de valeur résultant de l'expropriation imminente),² les auteurs de droit et les tribunaux qualifiant cela de *enteignungsrechtliche Vorwirkung*. La France prévoit l'opération (« travaux ou opérations », L. 322-2, dernier alinéa).³ En Espagne, le terme légal est *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: « plano o proyecto de obras ») ;⁴ le terme moderne utilisé en urbanisme est *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015).⁵ Au Brésil, on parle de *a obra* et de *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5).⁶ En Turquie, Kamulaştırma Kanunu, m. 11,⁷ indique *imar ve hizmet teşebbüsü* — et *teşebbüs* signifie « entreprise », et non « proje » ; le mot d'emprunt n'est pas le terme légal.

Dans la législation russe, l'entreprise apparaît comme l' *objet* : объект (comme dans строительство объекта федерального / регионального / местного значения — construction d' un ouvrage d'importance fédérale, régionale ou locale). Les analogues les plus proches du « projet de non-prise en compte » se trouvent à deux endroits : le Code foncier (ZK RF), art. 56.8(5),⁸ qui accorde de l'importance à l'usage antérieur et stipule que l' expropriation prévue ne doit pas être prise en compte (Планируемое изъятие ... не учитывается), et art. 56.8(8) ainsi que le Code civil (GK RF) art. 280, en vertu desquels les améliorations apportées après notification sont aux risques et périls du propriétaire. Le Code civil art. 281(2) ne contient aucune exclusion de ce type, et le citer comme s'il en contenait une

¹ *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) (“Nachteile ..., die durch das Unternehmen entstehen”; the procedure is known as *Unternehmensflurbereinigung*); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

² *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

³ Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁴ Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

⁵ Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded*. †

⁶ Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

⁷ Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription*. [T]†

⁸ *Zemelný Kodeks* (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

constitue une erreur que le département a constatée dans certains rapports.

Les textes législatifs rédigés en arabe suscitent la controverse. En Égypte et dans les pays du Golfe, le terme المشروع (*al-mashrūʿ*) est un véritable nom juridique : loi égyptienne n° 10/1990, art. 2 ;⁹ ; loi qatarienne n° 8 de 2022, arts. 6–7 ;¹⁰ Le décret-loi n° 33 de 1964 du Koweït¹¹ fait référence à العامة المنفعة مشروع (le projet d'utilité publique). Les textes législatifs maghrébins inspirés du modèle français utilisent « الأشغال / العملية » (l'opération / les travaux) à la place — loi algérienne n° 91-11, arts. 6 and 9.¹² Et ce qui manque peut être le *nom* plutôt que la règle : l'Égypte a une exception réelle mais restrictive — art. 18 de la loi 10/1990 ne tient pas compte de la plus-value résultant d'un projet d'utilité publique *antérieur* si l'expropriation intervient dans les cinq ans — et art. 17 tient compte de la variation de valeur du reste du terrain en cas d'expropriation partielle : une augmentation — plus-value (la hausse de valeur du terrain conservé par le propriétaire causée par les travaux ; dans la pratique américaine, les avantages spéciaux) — est déduite de l'indemnité, et une diminution — « worsenment » (terme britannique ; dans la pratique américaine, « damages to the remainder » ou « severance damages ») — y est ajoutée (تتزع لم الذى الجزء قيمة نقصت أو زادت إذا) (... ملكيته). Mais il n'existe aucune règle générale d'absence de projet dans l'ensemble des lois rédigées en arabe examinées, et les règles restreintes qui existent ne portent pas de nom collectif établi. Un rapport devrait le signaler, et non en inventer un.

L'Asie de l'Est se divise en trois parties. La loi japonaise sur l'expropriation foncière (loi n° 219 de 1951)¹³ comporte un véritable terme technique juridique : 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, dont découlent l'« approbation du projet » (事業の認定, art. 16) et les noms dérivés 起業者 (l'entrepreneur) et 起業地 (le terrain du projet). La loi coréenne sur l'indemnisation foncière (토지보상법) suit cette structure : 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),¹⁴ avec 사업인정, parallèlement à l'approbation du projet au Japon. La loi taïwanaise sur l'expropriation foncière (土地徵收條例) stipule 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),¹⁵ avec le simple nom 事業. La République populaire de Chine constitue le cas contraire : aucun terme technique n'existe pour servir de référence d'évaluation. (La République populaire constitue également un contexte à part entière, auquel le cadre général ne s'applique pas : les terrains urbains appartiennent à l'État et les terrains ruraux à des collectifs, et les détenteurs détiennent des droits d'usage du sol pour un nombre d'années déterminé ; à l'instar d'un bail, ce droit perd de la valeur à mesure que sa durée résiduelle diminue, et il est évalué en fonction des années restantes — il ne s'agit pas d'un droit de propriété en pleine propriété (en termes américains, « fee simple »).) Le terme collectif légal est 建设活动 (*jiànshè huódòng* — activités de construction : la loi sur l'administration foncière (土地管理法) art. 45 ; décret n° 590

⁹Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription*. [T]†

¹⁰Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

¹¹Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary*; *official portal inaccessible at press*; *citation to be confirmed*. [C]†

¹²Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

¹³Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.jp). [P]

¹⁴Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

¹⁵Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

du Conseil d'État, art. 9) ; ¹⁶ » 建设项目 n'existe qu' en tant que terme générique d'urbanisme (arts. 52–53) et ne doit pas être présenté comme son équivalent.

2. Paire directionnelle, nom neutre ou verbe. Une *paire directionnelle* utilise des expressions distinctes pour les deux sens d'une variation — un terme pour une augmentation de valeur, un autre pour une diminution — alors que cette revue utilise une seule expression neutre : « *effet sur la valeur* ». Dans les textes législatifs examinés pour ce numéro, aucune loi n'utilise de nom abstrait général comme terme technique pour désigner l'effet du projet sur la valeur en tant que telle. Certaines lois n'utilisent que des termes directionnels (une augmentation, une diminution) ; d'autres utilisent un nom neutre pour désigner un changement de valeur (en allemand *Wertänderungen*, en français *changements de valeur*, en coréen 가격의 변동) sans en faire un terme technique. L'Allemagne associe *Wertsteigerung* et *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), *Wertänderung* étant disponible comme forme neutre. Parmi les termes directionnels, le Code français n'utilise que *plus-value* (L. 321-5, imputation sur le reliquat), tout comme l'Espagne n'utilise que le terme « *enhancement* » ; *moins-value* est un terme de la doctrine juridique et n'apparaît pas dans le Code. La « non-prise en compte » elle-même (L. 322-2) utilise le terme neutre *changements de valeur*, de sorte qu'elle s'applique aussi bien aux augmentations qu'aux diminutions. L'Espagne utilise *plusvalía* (art. 36.1 LEF) — qui ne concerne que l'augmentation — et *expectativas* pour la « valeur d'espérance » (valeur découlant de la perspective d'un gain futur ou d'une autorisation non encore réalisable ; art. 36.2 TRLSRU). Le Brésil associe *valorização* et *depreciação* (DL 3.365, art. 27) ; le terme technique en portugais est *mais-valia* (CE art. 23.^o/2 : « não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar ... da própria declaração de utilidade pública da expropriação »), vérifié dans ce numéro par rapport au texte consolidé de l'Lei n.^o 168/99 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) et au texte publié au Journal officiel tel qu' adopté (Diário da República — le Journal officiel du Portugal promulguant ses lois — I Série-A, n.^o 219, 18 septembre 1999). La Turquie associe *değer artışı* et *değer düşüklüğü* (m. 11–12), et son m. 12 prévoit que la compensation en cas d'expropriation partielle est plafonnée : la déduction ne peut excéder la moitié de l'indemnisation correspondant à la partie expropriée. Les lois inspirées du modèle arabe associent النقصان / الزيادة (l' augmentation / la diminution de valeur) ; le terme technique égyptien désignant la plus-value est التحسين (*al-tahsīm* ; la taxe de plus-value, un prélèvement imposé aux propriétaires dont les terrains ont pris de la valeur grâce à des travaux publics : التحسين مقابل) — et il ne s'agit pas de المضافة القيمة, qui relève du vocabulaire de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le russe se situe à l'extrémité verbale de l'axe : la technique réglementaire est *verbale*, et non nominale — les effets « ne sont pas pris en compte » (не учитываются) — et il n'existe aucun nom d'art. Lorsqu' un rapport en russe nécessite le nom utilisé dans l'analyse de cette revue, la traduction recommandée par le département est изменение стоимости, avec le couple прирост / снижение стоимости.

Les législations d'Asie de l'Est s'écartent complètement de ce projet : plutôt qu'un nom ou un verbe, elles recourent à des dispositifs structurels (une date de référence figée, une règle d'interdiction de compensation). Dans la législation japonaise, aucun terme technique n'a été identifié pour désigner l'effet du dispositif sur la valeur ; ses dispositifs sont de nature structurelle. Art. 71 fige la valeur à la date de publication de l'approbation du projet (価格固定制), qui n'est réactualisée qu'en fonction de l'évolution générale des prix (物価の変動) ; art. 90 désigne l'avantage découlant du projet — 起業利益 (*kigyō rieki*), un nom légal — et *interdit* de le compenser par des pertes de séparation (pertes subies par les terrains conservés du fait de leur coupure par rapport

¹⁶Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked; verified at gov.cn (State Council). [P]

à la partie expropriée ; dans la pratique américaine, « severance damages »). Le nom doctrinal désignant le gain exclu est 開發利益 (*kaihatsu rieki*) ; 価格の変動 (variation de prix) est une expression descriptive courante, et non un terme technique. Deux éléments japonais figurent toujours dans la liste des sources non vérifiées de ce numéro (le registre en attente dans l'addendum du Prolog) : le projet de normes d'indemnisation issu d'une décision du Conseil des ministres de 1962 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), qui pourrait contenir une mention explicite d'absence de projet mais n'a pas été consulté, et l'arrêt de la Cour suprême du 11 juin 2002 dans l'affaire « art. 71 », ¹⁷, cité ici d'après la doctrine plutôt que d'après le texte de l'arrêt.

L'article 67, paragraphe 2, de la loi coréenne sur l' prévoit une règle générale d'exclusion des projets en ces termes : — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (lorsque le prix du terrain a varié en raison du projet d'intérêt public concerné, il ne doit pas être pris en compte) — s'appuyant sur le nom 가격의 변동; et l'art. 70(1) 지가의 영향 (influence sur les prix fonciers) est ce qui se rapproche le plus, parmi toutes les lois examinées, d'un « effet de valeur » au sens littéral. La doctrine est le 개발이익 배제 원칙 (exclusion des plus-values de développement), que la Cour constitutionnelle, dans affaire 89heonma107 (25 juin 1990), ¹⁸ a estimé qu'elle plaçait 개발이익 en dehors de la valeur objective couverte par l'indemnisation intégrale ; la loi sur la restitution des plus-values foncières définit 개발이익 (art. 2(1)) comme l'augmentation dépassant la hausse normale des prix fonciers. Cette mise en garde a son importance : 개발이익 ne concerne que la plus-value et ne répond pas au volet relatif à la dépréciation.

Dans les textes législatifs taïwanais, aucun nom équivalent ni aucune clause complète du projet de non-prise en compte du régime n'ont été identifiés. L'article Art. 30 prévoit une « prise en compte du prix du marché » (徵收當期之市價, c'est-à-dire le prix du marché en vigueur au moment de la prise en compte), la fourchette de variation du prix du marché (市價變動幅度) étant réexaminée tous les six mois ; l'article art. 30 des règles d'application fixe la date avec un mécanisme de « cliquet » à sens unique — si le prix de marché actuel est inférieur à celui annoncé, c'est le prix annoncé qui prévaut, de sorte que la dépréciation est neutralisée tandis que la plus-value n'est pas systématiquement exclue — et art. 7 des règles d'évaluation¹⁹ exclut les transactions influencées par l'anticipation (期待因素影響之交易) des biens comparables. Le vocabulaire directionnel est 增值 / 漲價 par opposition à 減損 / 貶值, en vertu du principe constitutionnel 漲價歸公 (art. 143).

Dans les textes examinés concernant la République populaire de Chine, aucune règle du projet de « non-prise en compte du régime » n'a été identifiée. Le décret n° 590, art. 19, fixe un seuil minimal : l'indemnisation ne doit pas être inférieure au prix du marché d'un bien comparable à la date de l'annonce de la décision d'expropriation (征收決定公告之日) ; les mesures d'évaluation de 2011, arts. 10–11, fixent la date d'évaluation au jour de l'annonce et imposent de ne pas tenir compte que des facteurs liés au bail, à l'hypothèque et à la saisie. Les terrains ruraux sont soumis à un « prix de zone composite » (區片綜合地價) fixé administrativement (par chaque province en vertu de la loi sur l' foncière art. 48), pour lequel il n'existe aucun scénario contrefactuel de marché. La paire directionnelle en pratique est 增值 / 貶值. Cette conclusion négative repose sur les deux instruments nationaux et les mesures de 2011 ; les règles locales et la norme nationale d'évaluation ne font l'objet d'aucun contrôle, et le registre en attente dans l'addendum fait état de cette limite.

¹⁷Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

¹⁸Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion de la plus-value foncière, *gaebal iik*, de la valeur objective couverte par l'indemnisation intégrale); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

¹⁹Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

Règle pratique : lorsque l'on se réfère à un système de paires directionnelles, il convient de citer la paire dans son ensemble, et non l'un de ses éléments. Une règle citée uniquement par le biais de son terme « d'amélioration » peut donner une interprétation erronée d'une disposition qui s'applique également à la dépréciation — erreur documentée par *Le projet et ses effets sur la valeur* dans les juridictions appliquant la règle symétrique.

3. Même mot avec un référent différent. Le point central de *La base de valeur et la méthode* est la distinction entre *la base de valeur* (le type de valeur qu'une évaluation doit produire, comme la valeur de marché) et *la méthode d'évaluation* (la procédure utilisée pour parvenir au chiffre, comme la méthode du coût). En Pologne, la loi sur la gestion immobilière (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)²⁰ distingue ces deux concepts dans deux articles et explique pourquoi cette distinction est importante. Le terme *wartość odtworzeniowa* (valeur de remplacement) est une *base* de valeur (article 150). L'approche par les coûts qui permet de la déterminer est distincte et désignée séparément (article 152, paragraphe 3). Un traducteur qui rend ces deux notions par « l'approche par les coûts » ignore la distinction légale. Un expert en évaluation qui considère la « valeur de remplacement » comme une méthode confond le type de valeur avec la procédure. L'npoeкpe russe évoqué au début de cet article constitue le cas inverse : là, un mot d'apparence familière renvoie à une notion erronée ; ici, deux concepts légaux distincts sont regroupés en une seule expression anglaise.

4. Les noms d'institutions qui ne résistent pas à la traduction. Le vocabulaire relatif aux structures judiciaires devient rapidement obsolète, ce qui constitue une divergence tant temporelle que linguistique : un nom correct à une certaine date ne désigne plus correctement l'institution à une autre. Si un rapport d'évaluation désigne un tribunal par un nom obsolète, cela nuit à sa crédibilité et, pire encore, cela peut donner l'impression qu'une citation fait référence au mauvais tribunal, ou à un tribunal qui n'existait pas à la date en question. Trois exemples illustrent ce phénomène. Au Mexique, à la suite de la réforme judiciaire de 2024, les *Salas* n'existent plus.²¹ La « Suprema Corte » élue, qui a commencé à siéger en septembre 2025, ne siège qu'en formation plénière (*Pleno*). Un rapport rédigé après la réforme ne devrait pas décrire une décision actuelle comme émanant d'une « Sala » ; les décisions rendues par les « Salas » avant septembre 2025 sont toujours citées en mentionnant leur « Sala ». En Hongrie, le tribunal régional — juridiction de première instance pour les affaires importantes, juridiction d'appel pour les tribunaux d'arrondissement — porte le nom d'*törvényszék* depuis le 1er janvier 2012 ; « tribunal de comté » (*megyei bíróság*) est l'ancienne dénomination utilisée avant 2012.²² Le Pakistan dispose d'une Cour constitutionnelle fédérale, créée par le 27e amendement en novembre 2025 ;²³ La Cour suprême n'est donc plus l'instance de dernier ressort pour les questions constitutionnelles, contrairement à ce qu'indiquent les textes rédigés avant novembre 2025.

5. Époques calendaires. Le même problème d'alignement concerne aussi bien les dates que les mots. Les actes notariés de Taïwan utilisent les années de la République de Chine (minguo) : minguo 115 correspond à 2026. Ceux du Japon utilisent les années de l'ère Reiwa : Reiwa 8 équivaut

²⁰*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

²¹Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte “se compondrá de nueve integrantes ... y funcionará en Pleno”); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

²²2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bsz.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

²³Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending*. †

à 2026. Les actes notariés de Thaïlande utilisent l'ère bouddhiste, qui a 543 ans d'avance sur l'ère commune. Si une date d'évaluation est mal convertie en raison d'un décalage entre les époques, il ne s'agit pas d'une erreur typographique. Cela décale la date d'évaluation et les éléments probants de plusieurs décennies, voire de plusieurs siècles. Lorsque des rapports citent de tels documents, ils doivent indiquer les deux formes : « minguo 115 (2026) ».

Exemple d'évaluation chiffré. Un avocat londonien, agissant pour le compte d'un prêteur, est titulaire d'un prêt garanti par un terrain allemand qui devrait être exproprié dans le cadre d'un projet routier. Il demande à un expert comment le droit allemand traite ce qu'un rapport anglais qualifierait d'« effets du projet sur la valeur ».

L'approche naïve repose sur une correspondance lexicale : on traduit « le projet » (évidemment, « *das Projekt* »), on le recherche dans le BauGB, on ne trouve aucune disposition pertinente, puis on en conclut que le droit allemand ne prévoit pas de règle relative au projet. Chaque étape échoue au regard de l'article 1 ou de l'article 3.

La démarche alignée consiste à se demander quelle fonction « le projet » remplit en soi — c'est-à-dire comment s'appelle l'engagement dont les effets doivent être ignorés —, puis à déterminer ce qui, en droit allemand, remplit cette fonction. Dans l'usage courant, cet engagement est appelé *das Vorhaben*, et dans la tradition doctrinale, *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). Cependant, la règle de non-prise en compte n'est pas liée à un engagement nommé : l'« § 95(2) Nr. 2 BauGB » exclut de la prise en compte toute variation de valeur résultant de *l'expropriation imminente* — «Wertänderungen ... infolge der bevorstehenden Enteignung» — c'est-à-dire l'*enteignungsrechtliche Vorwirkung* de la doctrine, l'effet anticipé de l'expropriation elle-même. De plus, la formulation relative à la valeur utilise des contraires : *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), de sorte que le rapport inclut les deux.

Le résumé ne traduit pas l'expression « le projet » et n'affirme pas que les deux systèmes sont équivalents. Il explique plutôt que le droit allemand traite cette question au moyen d'une règle fondée sur l'effet anticipé de l'expropriation, plutôt que par le biais d'un projet spécifique, et il inclut les termes et articles allemands pertinents. La mise en parallèle présente chaque système selon ses propres termes, les affiche côte à côte et permet au lecteur de les comparer.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport portant sur plusieurs juridictions devrait :

(a) indiquer le terme dans la langue source lors de sa première occurrence, accompagné de sa traduction provisoire ainsi que du texte et de l'article dont il est tiré, afin que le lecteur puisse vérifier la correspondance plutôt que de s'y fier aveuglément ;

(b) ne jamais affirmer que les termes de deux systèmes sont équivalents, mais expliquer ce que chaque terme signifie au sein de son propre système et laisser la comparaison se faire naturellement en les mettant côte à côte ;

(c) citer les paires directionnelles en tant que paires, car le fait de ne citer que le terme d'augmentation peut donner une interprétation erronée d'une règle qui s'applique également à la dépréciation ;

(d) marquer comme « en attente » tout formulaire qui n'a pas encore été vérifié par rapport à son texte source, comme l'avait fait la première version de cette entrée pour *mais-valia* jusqu'à ce que le texte portugais soit vérifié ;

(e) utiliser les noms actuels des institutions et les dates sous double format, car un nom de tribunal obsolète ou une année d'époque mal convertie constituent une erreur et non une question de style.

Les rapports transfrontaliers échouent souvent parce que la traduction des termes dans le vocabulaire du système national donne une fausse impression de fluidité et peut prêter à confusion.

Les rapports qui reconnaissent clairement ces différences peuvent être plus difficiles à lire, mais ils sont plus précis et suscitent moins de contestations.

Cross-references: 011 Le projet et ses effets sur la valeur — le concept dont cette entrée retrace le vocabulaire à travers les différents systèmes.

012 Les finalités de l'évaluation — la classification dont la règle (e) s'applique à la discipline visée par cette entrée.

Dictionnaire : divergence terminologique ; paire directionnelle ; fondement de la valeur.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : Union européenne ; Royaume-Uni ; Moyen-Orient et Afrique du Nord ; Asie de l'Est ; Asie du Sud ; Amérique du Nord ; Amérique du Sud.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (013-terminology-divergence.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = ścwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
  [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
    ↪ nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).
```

```

% Portability: Scyer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scyer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified). % checked this issue against the source the entry's footnote names (
    ↪ primary text unless daggered there)
valid_status(pending). % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german, 'das Vorhaben', modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german, 'das Unternehmen', doctrine, verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french, 'l\'operation', statutory, verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion', modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt', statutory, verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyektu"
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory, verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -----

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

```

```

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
    ↪ Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong -----
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
    ↪ ').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
    ↪ commentary where absent.

value_language(german, 'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french, 'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
    ↪ verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisti', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

```

```

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
    ↪ 56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
    ↪ Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
    ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
    ↪ appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
    ↪ enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
    ↪ expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
    ↪ mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
    ↪ qupian zonghe diji), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:

```

```

% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a),Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
    ↪ losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
    ↪ only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,      115,  1911).
calendar_era(reiwa,       8,   2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)

```

```

% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
    ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreachable').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
    ↪ only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

```

```

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
        equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
    ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
        ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
            cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
        value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 == Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C <= 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed-n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference, [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
    ↪ the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
    ↪ proof of legal equivalence.").

```