

Affaires judiciaires récentes en Amérique du Sud : Argentine, Bolivie, Brésil, Chili, Colombie, Équateur, Guyane, Paraguay, Pérou, Uruguay

TRADUIT EN ANGLAIS À PARTIR DU PORTUGAIS ET DE L'ESPAGNOL PAR L'IA

Chaque élément traduit est signalé et lié à sa source dans la langue d'origine à l'endroit où il est utilisé.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, numéro 2 • automne 2026

DOI : 10.67330/jw6ewt36

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 ce numéro ou dans le numéro 1 sont délimitées et ombrées.

Portée et sources

Commençons par replacer les choses dans leur contexte : le sujet de cet article porte sur la manière dont les biens immobiliers sont évalués en Amérique du Sud et sur la façon dont la loi fixe ce montant. Une grande partie de ce qui suit concerne l'expropriation — la saisie de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation » — ainsi que l'indemnisation due à ce titre, ce qui constitue les informations publiées par ces juridictions. Ce n'est pas le seul aspect du bien à évaluer : la base d'enchères, la base d'imposition des droits de mutation, le loyer réglementé et la durée d'amortissement sont tous abordés ci-dessous, et les éléments relatifs au titre de propriété enregistré, aux registres et à la déchéance sont identifiés comme tels au moment de leur utilisation.

Le numéro 1 a passé en revue le droit interaméricain relatif à la propriété communale autochtone, ainsi que la documentation chilienne et péruvienne sur les *tasaciones* en devises étrangères et l'expropriation. Ce numéro couvre dix juridictions sud-américaines. Le Brésil et la Colombie ouvrent le bal, chacun abordant la relation entre l'expertise et l'indemnisation due. Vient ensuite

l'Argentine, avec la loi nationale et les décisions rendues au cours de cette période. L'Équateur, la Bolivie, le Paraguay, l'Uruguay et la Guyane font l'objet d'études de référence sur la loi relative à l'expropriation — la mesure, la date d'évaluation, qui procède à l'évaluation et comment le montant est contesté —, accompagnées des décisions qui ont pu être recensées. Le Pérou et le Chili reviennent après le numéro 1, le Chili abordant désormais la question de la méthode. Des entrées plus succinctes sous les rubriques fiscalité, crédit, responsabilité, droit de la famille, succession, société de personnes et assurance suivent, et une note de couverture traite du Suriname et de la Guyane française. Le Mexique, ainsi que le Guatemala, le Costa Rica et le Panama, sont traités dans les volets consacrés à l'Amérique du Nord et à l'Amérique centrale de cette rubrique. Les informations reposant uniquement sur des articles de presse sont signalées à l'endroit où elles sont utilisées, et la date indiquée comme « rapportée » correspond à la date de la publication de l'article, la date de la décision n'ayant pas été établie.

Provenance. Les documents consultés en portugais et en espagnol sont signalés au moment de leur utilisation par une note **de source** renvoyant à l'original. Tout ce que ce service dit au sujet d'une telle décision est son propre résumé rédigé en anglais, et non une traduction des termes du tribunal, et les éditions espagnole et portugaise de cette revue doivent présenter ces passages comme une description rédactionnelle et renvoyer vers le lien plutôt que de retraduire cet anglais dans ces langues.

Expropriation

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

La documentation sud-américaine de ce trimestre porte en grande majorité sur l'expropriation, et elle concerne autant le cadre juridique que les décisions : plusieurs de ces juridictions publient peu de jugements fixant le montant de l'indemnisation ; ce qui peut donc être rapporté, ce sont la loi, le tribunal et la mesure que chacun prescrit. Les études par pays qui suivent sont donc présentées dans leur intégralité plutôt que réparties entre les huit rubriques — un régime d'indemnisation ne peut en effet être compris par fragments — et les décisions du trimestre sont classées dans le cadre auquel chacune appartient. Les informations ne portant pas sur l'expropriation ont été déplacées vers la rubrique qui les régit.

Brésil — la possession sans titre constitue-t-elle un droit donnant lieu à une indemnisation ?

L'article 5, XXIV, de la Constitution fédérale exige, en règle générale, que l'expropriation donne lieu à une indemnisation juste, préalable et en espèces ; la Constitution elle-même prévoit toutefois des exceptions pour certaines expropriations liées à la réforme agraire et à la politique urbaine, pour lesquelles elle prévoit une indemnisation sous forme d'obligations. Une question actuellement soumise au Tribunal suprême fédéral (Tribunal suprême fédéral) porte sur la portée de cette garantie ; une seconde, relative aux modalités de paiement, a été réglée en 2023.

Indemnisation en cas de *posse* sans titre de propriété enregistré. La Cour doit déterminer si, et sur quelle base, une indemnisation est due aux occupants d'un bien exproprié qui en ont la possession sans être titulaires d'un titre de propriété enregistré — en l'espèce, des familles à faibles revenus occupant les lieux depuis longtemps. La juridiction inférieure a limité l'indemnisation aux

aménagements *benfeitorias* et aux améliorations, sans tenir compte de la jouissance elle-même et en excluant les intérêts compensatoires et moratoires. Les occupants font valoir que l'indemnisation doit s'étendre à la valeur économique de la jouissance exercée pacifiquement et de manière continue. Selon la presse brésilienne, la Cour supérieure de justice aurait reconnu le droit à une indemnisation pour possession dans certaines circonstances ; aucune décision n'a toutefois été vérifiée.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit de déterminer quel droit fait l'objet de l'évaluation. Si la jouissance sans titre de propriété donne lieu à une indemnisation, elle doit être évaluée — et cette évaluation n'est pas la même chose que celle du droit de propriété, ni celle des aménagements situés sur le terrain. La demande d'expertise exigerait un avis sur ce que le marché serait prêt à payer pour un droit de possession d'une durée et d'une sécurité établies, ce qui constitue une tâche distincte et peu courante .

Le Brésil se demande si la possession sans titre a une valeur que l'État doit indemniser, et la réponse à cette question déterminera les modalités d'évaluation d'un très grand nombre de biens immobiliers brésiliens. Concernant l'indemnisation dans les cas où le détenteur n'est pas propriétaire du terrain, voir les sections consacrées au Nigeria, à la République démocratique et en Indonésie, dans les volets consacrés à l'Afrique subsaharienne et à l'Asie de cette rubrique.

Paiement de la différence par l'*precatório*. Cette question est tranchée. Dans l'affaire RE 922.144 (Thème 865 à portée générale), jugée en 2023, le Tribunal fédéral suprême a estimé que la différence entre le dépôt initial et l'évaluation judiciaire finale est, en règle règle, versée par le biais du régime de l'*precatório* — la file d'attente des ordonnances de paiement judiciaires à l'encontre des entités publiques — lorsque l'entité est à jour dans ces paiements, et par virement judiciaire direct lorsqu'elle ne l'est pas.

Conséquences pour les évaluateurs. Cette décision met à rude épreuve le principe constitutionnel selon lequel l'indemnisation doit être versée *au préalable* , et cette pression pèse précisément sur le travail de l'évaluateur. Le versement initial repose sur l'évaluation effectuée par l'autorité expropriante elle-même ; la différence entre ce montant et la décision judiciaire définitive est ce que les preuves présentées par le propriétaire visent à établir, et c'est cette différence qui est prise en compte. La conséquence pratique est que plus les preuves d'évaluation présentées par le propriétaire sont convaincantes, plus la part de l'indemnité qui est différée est importante.

Itaipu et l'Avá -Guarani. En mars 2025, le Tribunal suprême fédéral a tranché le long litige concernant les terres inondées et défrichées pour le barrage d'Itaipu : l'exploitant est tenu d'acheter 3 000 hectares pour l'Avá -Guarani et de présenter des excuses. Le budget pour l'ensemble des 3 000 hectares s'élève à R\$ 240 millions ; en avril 2026, un peu plus de 700 hectares avaient été achetés, pour un montant de R\$ 84,7 millions — soit environ R\$ 120 000 par hectare, contre un budget prévisionnel de R\$ 80 000, ce qui est la comparaison qu'un évaluateur devrait garder à l'esprit lorsqu'un programme de réparation est chiffré par rapport au prix du marché.

Vingt-huit décrets et une obligation d'expertise. Par des décrets signés le 20 novembre 2025, le gouvernement fédéral a déclaré vingt-huit territoires de l' *quilombola* , répartis dans quatorze États, d'intérêt social, ce qui a pour effet d'imposer à l'INCRA l'obligation d'inspecter et d'expertiser les propriétés privées situées sur ces territoires en vue d'une indemnisation . Aucune évaluation n'a encore été réalisée. Ce que ces décrets mettent en place, c'est un processus d'évaluations fondées sur un critère — l'intérêt social — plutôt que sur la nécessité de travaux publics, et ces deux critères ne se traduisent pas toujours par des valorisations identiques.

Conséquences pour les experts immobiliers. Ces deux questions relèvent de la procédure d'attribution de titres de propriété et génèrent des missions d'expertise plutôt que des mandats d'évaluation. Leur intérêt est inverse à celui habituellement observé : il ne s'agit pas de la valeur attribuée à une parcelle par un tribunal, mais de la norme choisie par le pouvoir exécutif avant même qu'un montant ne soit fixé. Lorsque l'expropriation est déclarée d'intérêt général, les biens comparables qui comptent sont ceux du marché rural à la date du décret, et le projet lui-même — le programme d'attribution des titres de propriété — est le type d'influence qu'une règle de « non-prise en compte du projet » (appelée, dans la pratique américaine, « influence du projet » ou « portée du projet ») vise à éliminer.

Source — Itaipu / Avá-Guarani (en anglais) : <https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border> ; les hectares achetés et leur coût, Agência Brasil, 17 avril 2026 (en portugais) : <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana> ; les vingt-huit décrets, Planalto (en portugais) : <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados> ; et (en anglais) : <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml>.

Source — Portuguese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Tribunal fédéral suprême, avis publiés et jurisprudence brésilienne, <https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

Colombie — l'évaluation constitue un élément d'information, et non la compensation

Loi n° 388 de 1997, telle qu'interprétée par la Cour constitutionnelle. En vertu de la loi n° 388 de 1997 telle qu'interprétée par la Cour constitutionnelle, l'indemnisation fixée par le juge en cas d'expropriation comprend *daño emergente* et *lucro cesante* — le préjudice indirect et le manque à gagner. La valeur du bien exproprié relève de la première catégorie, et pour la fixer, le juge tient compte de l'*avalúo comercial*, c'est-à-dire de l'évaluation commerciale.

Dans l'arrêt C-1074 de 2002, la Cour constitutionnelle a estimé que l'indemnisation en cas d'expropriation doit réparer le préjudice causé au titulaire du droit de propriété, et *ne se limite pas au paiement de la valeur marchande* du bien exproprié ; selon la jurisprudence, elle peut avoir une fonction purement compensatoire, une fonction réparatrice prenant en compte l'*daño emergente* et l'*lucro cesante*, ou une fonction restitutive. L'arrêt C-020 de 2023, relatif à l'expropriation administrative de terrains situés dans des quartiers informels consolidés, en a fait une liste : lors de l'évaluation de l'indemnisation, l'autorité administrative doit tenir compte, entre autres, des paramètres fixés par le législateur, le cas échéant ; de la fonction que doit remplir l'indemnisation dans le cas particulier, qu'elle soit compensatoire, réparatrice ou restitutive ; aux droits faisant l'objet de l'expropriation ; à la situation dans laquelle se trouve la partie concernée ; et au contexte et à l'objectif de l'expropriation. L'évaluation commerciale elle-même tient compte de la réglementation d'urbanisme municipale ou de district en vigueur au moment de l'*offre d'achat* (loi n° 388, article 61) — c'est l'offre, et non l'expertise, qui détermine le régime d'urbanisme à évaluer.

Conséquences pour les experts en évaluation. La Colombie énonce clairement ce principe : l'évaluation constitue un élément de calcul de l'indemnisation et non l'indemnisation elle-même. L'*avalúo comercial* en tant que preuve d'une composante d'un chef de préjudice. L'*Lucro cesante* est un chef de préjudice distinct que l'évaluation de marché ne prend pas du tout en compte.

Deux autres aspects méritent d'être soulignés. La consigne de prendre en compte la *función* de l'indemnisation — qu'elle soit compensatoire, réparatrice ou restitutive — implique qu'un même bien puisse donner lieu à des indemnités différentes selon la raison pour laquelle il est exproprié. Et la consigne de prendre en compte la situation de la partie lésée introduit une circonstance personnelle dans la détermination. Aucune de ces deux questions ne relève de l'avis d'un expert. Toutes deux ont une incidence sur la manière dont le montant estimé par l'expert est utilisé, et un rapport qui ne précise pas ce qu'il couvre et ce qu'il ne couvre pas s'expose à une utilisation abusive.

IDU Resolución n° 2226 de 2025 — les trois chefs de file, ajoutés. L'expropriation administrative de 2025 par l'Instituto de Desarrollo Urbano illustre bien l'arithmétique colombienne : une « *avalúo* » de environ 128 263 000 COP, à laquelle s'ajoutent *daño emergente* et *lucro cesante*, ce qui donne environ 168 523 527 COP. L'évaluation est inférieure d'environ vingt-quatre pour cent à l'indemnisation, et la différence n'est pas due à un désaccord sur l'évaluation.

C-266 de 2025 — annulation des expropriations d'urgence. La Cour constitutionnelle a annulé l'article 4 du décret n° 108 de 2025, qui autorisait l'expropriation par voie administrative dans le cadre de l'état d'urgence du Catatumbo. Les expropriations déjà engagées doivent désormais suivre la voie de l'achat négocié. Pour l'évaluateur, il s'agit d'un changement de procédure plutôt que de mesure : même parcelle, même « *avalúo comercial* », mais une offre qui doit désormais être négociée plutôt qu'imposée — et une négociation dans laquelle le propriétaire sait que l'administration a perdu son « raccourci ».

Source — IDU Resolución n° 2226 de 2025 (PDF officiel, à lire en espagnol) : https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf ; C-266 de 2025, SUIN-Juriscol (espagnol) : <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>.

Source — C-020 de 2023, Cour constitutionnelle (version officielle, à lire en espagnol), motif n° 42 : <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour constitutionnelle de Colombie, arrêt C-1074 de 2002, <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

Argentine — valeur cible, le tribunal d'évaluation et l'actualisation des indemnités

La base légale : Loi n° 21.499, article 10. La loi nationale sur l'expropriation de 1977 limite l'indemnisation *indemnización* à la valeur objective *valor objetivo* — la valeur objective — du bien, ainsi qu'aux dommages-intérêts qui constituent une conséquence directe et immédiate de l'expropriation. Sont exclus les éléments liés à la situation personnelle, la valeur affective, les gains hypothétiques, ainsi que toute plus-value conférée par les travaux eux-mêmes qui doivent être réalisés — cette dernière exclusion constituant le mécanisme que la présente étude qualifie de « projet », ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » (scope-of-the-project) ; l'article stipule « No se pagará lucro cesante » — aucun manque à gagner n'est versé. Le Tribunal de Tasaciones de la Nación, le tribunal national d'évaluation, occupe une place centrale dans le dispositif : en vertu de l'article 13, ses plafonds régissent l'acquisition directe par accord, avec une majoration automatique de dix pour cent, et en vertu de l'article 15, le tribunal doit solliciter son avis dans le cadre des expropriations litigieuses, avis qui doit être rendu dans un délai de quatre-vingt-dix jours. L'article 20 fixe la valeur à la date de la dépossession, avec un ajustement tenant

compte de la dépréciation de la monnaie sur la différence entre le dépôt et le paiement effectif, et des intérêts au taux de 6 %.

Remarque préliminaire, mentionnée à titre de contexte et non vérifiée lors de cette étape : étant donné que la loi n° 23.928 (1991) l'indexation des obligations pécuniaires est en général interdite en Argentine, l'actualisation des indemnités s'effectue donc par le biais de solutions jurisprudentielles plutôt que par le biais de la clause de dépréciation de la loi prise au sens littéral.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : InfoLeg, loi n° 21.499 (norme 37292),
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

Conditions préalables au domaine public et registre de régularisation : CSJN, 31 mars 2026. La Cour suprême de justice de la Nation (CSJN), dans l'affaire FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — procédure d'expulsion (*lanzamiento*) en vertu de la loi n° 17.091 concernant les parcelles 948, 949A et 949B à Ciudad Evita, La Matanza — signé par Rosatti, Rosenkrantz et Lorenzetti, per curiam, a admis l'*queja* (le recours direct contre un rejet d'appel) de la Defensora de Menores e Incapaces, la défenseuse publique des mineurs et des personnes incapables. Le jugement rendu en première instance a été annulé pour arbitraire pour deux motifs : il n'avait pas examiné si les parcelles relevaient du régime de régularisation socio-urbaine prévu par la loi n° 27.453 et du Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, le registre national des quartiers informels), et elle avait omis de vérifier que le terrain relevait du domaine public de l'État national et était affecté à un usage public « real y efectiva » — réel et effectif —, condition préalable à l'action prévue par la Ley 17.091 (Arrêts 339:1530). Les droits au logement s'inscrivent dans le cadre des droits de l'enfant de l'*queja* plutôt que sous la forme d'une décision expresse, et doivent être interprétés en ce sens.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le fait qu'une parcelle de terrain appartenant à l'État se trouve au sein d'un quartier informel répertorié, et qu'elle soit effectivement affectée à un usage public réel et effectif, constituent désormais des éléments de fait déterminants dans le cadre d'un litige. Ces deux éléments déterminent le droit de propriété et le statut d'occupation à évaluer avant qu'une valeur ne soit attribuée à l'un ou à l'autre.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Archives du Ministerio Público de la Defensa, décision du 31 mars 2026,
<https://repositorio.mpd.gov.ar/>

Identifié, non vérifié ; et une exclusion. D'après les documents de la rédaction, non vérifiés : une décision de la chambre civile de Trenque Lauquen d'août 2026 autorisant l'*reivindicación* — l'action en recouvrement de propriété — malgré d'anciennes restrictions de cession imposées par l'Instituto de la Vivienda de la province de Buenos Aires (IVBA). La décision de la deuxième chambre d'appel de mars 2026 dans l'affaire « *Petersen v Argentina* » est traitée dans la note de vérification ci-dessous : il s'agit d'une procédure new-yorkaise portant sur les statuts d'YPF plutôt que sur le droit immobilier argentin, et ce qu'on en retient est une proposition concernant la compétence juridictionnelle, et non un chiffre.

Le prix d'expropriation détermine ce qui est calculé à partir de celui-ci. Dans l'affaire *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*, jugée le 27 octobre 2025, la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe a estimé que la base de calcul des honoraires

professionnels était le prix d'expropriation fixé dans le dossier lui-même, et non le barème interne de la Caja Forense, qui prévoit deux cents *unidades jus* pour les affaires rurales.

Conséquences pour les experts. La décision porte sur les honoraires, mais le principe va plus loin et mérite d'être énoncé clairement : une fois qu'un prix a été fixé dans le cadre de l'expropriation, c'est ce chiffre — et non un barème professionnel, ni un tableau administratif — qui constitue la base à partir de laquelle tout est calculé en aval. C'est ce même instinct qui motive le rejet par le Chili des listes de référence et celui, par le Pérou, d'un indice nominaliste : le chiffre qui fait autorité est celui qui est effectivement déterminé sur la base des éléments de preuve du dossier.

Expropriation d'un même terrain à deux reprises. Dans l'affaire I. 73.795, jugée le 1er avril 2025, la Suprema Corte de Buenos Aires (Cour suprême de la province de Buenos Aires) a examiné un recours en inconstitutionnalité de la loi n° 14.714, en vertu de laquelle la province avait exproprié des parcelles à San Isidro et à Beccar que la loi n° 11.959 avait déjà prétendu exproprier avant que cette dernière ne soit annulée. Le recours présentait la deuxième loi comme une reproduction de celle qui avait été annulée et invoquait l'arrêt « *cosa juzgada* » (). Le texte accessible de l'arrêt s'arrête à l'exposé des faits ; le dispositif n'a pas été publié, et l'affaire est versée au dossier pour la question qu'elle soulève et non pour une réponse.

Note de vérification. La décision rendue le 27 mars 2026 par la Cour d'appel du deuxième circuit dans l'affaire « *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* » (n° 23-7370, 23-7376) est mentionnée ici en raison de la juridiction qu'elle désigne, et non pour une quelconque mesure d'indemnisation. Infirmant un jugement rendu par l'\$, aux États-Unis, portant sur un contrat de 16,1 milliards, la majorité a estimé que les statuts d'YPF ne créaient aucune obligation bilatérale entre actionnaires pouvant donner lieu à des dommages-intérêts et — de manière indépendante — que la loi générale argentine sur l'expropriation constitue un régime complet de droit public qui canalise les demandes liées à l'expropriation vers sa propre procédure. Aucune évaluation ne survit à cette infirmation : la cour n'a fixé ni prix d'offre ni date de référence, et le montant calculé ci-dessous tombe avec le jugement qui l'a établi. Ce qui subsiste, c'est le principe selon lequel l'indemnisation due en cas d'expropriation est déterminée en vertu de la législation propre de l'État expropriant, aussi flagrant que la cour ait jugé le manquement à l'obligation d'offre. Les procédures de reconnaissance relatives à l'expropriation d'Aerolíneas / Marsans, dans lesquelles 390 907 115 US\$ s au 10 décembre 2024, majoré des intérêts, a été jugé recouvrable selon un délai de prescription de douze ans plutôt que de trois ans, constituent l'exécution d'une indemnisation fixée depuis longtemps, et ne sont pas non plus considérées comme une référence en matière d'évaluation. Les affaires « Neuquén » et « La Plata » figurant ci-dessous sous la rubrique « Assurances » reposent sur des informations parues dans la presse plutôt que sur des textes de jugement consultés par ce département.

Río Negro — le chiffre avancé par la Junta, avec les intérêts à compter de la dépossession. Dans l'affaire *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (arrêt n° 17 du 2 juin 2025), le tribunal contentieux-administratif de première instance de Viedma — l'Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa n° 13, et non le Tribunal supérieur — a rejeté le rapport d'expertise judiciaire pour vice de méthode et a retenu le montant fixé par la Junta de Valuaciones provincial, soit \$406 243,50 dollars américains. Elle a appliqué un taux d'intérêt de 8 % par an à compter de la dépossession du 7 octobre 2021 jusqu'à la date du jugement, ce qui a porté la valeur du terrain à \$525 022,60 dollars américains, exprimée dans la décision comme 630,0 millions d'ARS ; en ajoutant 8,4 millions d'ARS pour la clôture, le total s'élève à 638,4 millions d'ARS. La règle

relative aux intérêts est la suivante : lorsque les intérêts courent à compter de l'expulsion, le délai entre la saisie et le jugement est à la charge du propriétaire, et non à sa charge.

Webuild — la date d'évaluation, considérée isolément. La sentence du 28 avril 2025 dans l'affaire *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* a conclu à une violation du principe de traitement juste et équitable plutôt qu'à une expropriation, et le litige qui subsistait portait presque exclusivement sur la date d'évaluation : 2006, date à laquelle le comportement fait l'objet de la plainte a commencé, contre le 31 août 2014.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La raison pour laquelle cette affaire est mentionnée dans un recueil consacré à l'immobilier tient au fait que le débat sur la date d'évaluation a été mené de manière autonome, indépendamment de la responsabilité, et que le tribunal a dû déterminer l'incidence du passage de huit ans sur l'évaluation du préjudice — l'inflation, le taux de change et le marché contrefactuel évoluant tous simultanément. Un expert chargé d'une évaluation rétrospective effectuée le même exercice, généralement sans bénéficier des mémoires présentés par les parties.

Source — Río Negro, UJCA n° 13 (Viedma), arrêt n° 17 du 2 juin 2025, protocole provincial (à consulter en espagnol) : https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, sentence du 28 avril 2025, Jus Mundi (en espagnol) : <https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>.

Sources — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (site officiel, à lire en espagnol) : <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf> ; SCBA I. 73.795 (en espagnol) : <https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472> ; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, n° 23-7370, 23-7376 (2e cir. , 27 mars 2026), avis préliminaire : <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf> ; YPF, communiqué officiel : <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>.

Équateur — l'« avalúo » cadastral, le gel des annonces et le plafond de 10 %

La loi. Le fondement constitutionnel est l'article 323 de la Constitution de 2008 : aux fins de la mise en œuvre de plans de développement social, de gestion environnementale durable et de bien-être collectif, les institutions de l'État, « por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Toute forme de confiscation est interdite » (pour des raisons d'utilité publique ou d'intérêt social et national, elles peuvent déclarer l'expropriation de biens, sous réserve d'une évaluation juste préalable, d'une indemnisation et d'un paiement conformément à la loi ; toute forme de confiscation est interdite). L'article 321 garantit la propriété sous ses formes publique, privée, communautaire, étatique, associative, coopérative et mixte, sous réserve de sa fonction sociale et environnementale.

Le fondement juridique de la procédure d'expropriation est — contrairement à une information diffusée dans le cadre de cette enquête — non pas le Código Orgánico Administrativo (COA, le code administratif général de 2017), qui ne contient aucune disposition relative à l'expropriation,

mais la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNC, la loi organique sur le système national des marchés publics, R.O. — Registro Oficial, le Journal officiel de l'Équateur — Supplément 395, 4 août 2008). Sa section relative à l'acquisition et à l'expropriation a été entièrement réécrite par une loi organique de réforme publiée au Registro Oficial, Cuarto Suplemento n° 140 du 7 octobre 2025, et figure désormais à la section n° IV, articles 61 à 72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*) : Les articles 61 à 64, traités ici, portent sur la déclaration, le prix, le tracé contesté et la prise partielle, tandis que les articles 65 à 72 traitent des entreprises concernées, des autres dommages, de l'occupation temporaire, des charges, de la réversion et des biens de l'État. En ce qui concerne les expropriations des gobiernos autónomos descentralizados (GAD, gouvernements autonomes décentralisés), les articles 446 à 447 du code territorial COOTAD (Código Orgánico de Organización territorial, de l'autonomie et de la décentralisation) renvoient « la détermination du juste prix, la procédure et les autres aspects » à la LOSNC. La phase judiciaire se déroule conformément au Código Orgánico General de Procesos (COGEP, le code général de procédure), articles 96, 143, paragraphe 6, 326, paragraphe 4, point e) et 332, paragraphe 9, tels qu'ils figurent ici dans la version consolidée au 4 août 2026. L'expropriation à des fins agri-foncières de terres rurales est expressément régie par une loi spécifique (article 61 de la LOSNC, clause finale).

La mesure. La voie négociée est encadrée par le cadastre municipal. En vertu de l'article 62, après notification de la « declaratoria de utilidad pública » (déclaration d'utilité publique), les parties disposent de trente jours pour parvenir à un accord direct, et le « ne pourra dépasser dix pour cent (10%) de la valeur de l'évaluation enregistrée au cadastre municipal et sur la base de laquelle a été acquitté l'impôt foncier de l'année précédant l'annonce du projet dans le cas de la construction d'ouvrages, ou de la déclaration d'utilité publique et d'intérêt social pour les autres acquisitions, dont sera déduite la plus-value provenant des travaux publics et d'autres travaux étrangers à l'action du propriétaire » — elle ne peut dépasser de plus de dix pour cent l'évaluation (valeur officielle) enregistrée au cadastre municipal sur la base de laquelle la taxe foncière a été acquittée au cours de l'année précédant l' (pour les travaux) ou avant la déclaration (pour les autres acquisitions), *déduction* faite de toute plus-value résultant de travaux publics ou d'autres causes non imputables à l'action propre du propriétaire. À défaut d'accord, l'entité émet l'acte d'expropriation « en prenant comme prix l'évaluation établie », consigne cent pour cent de l'évaluation certifiée et saisit le Tribunal contencioso-administratif en vue d'une occupation immédiate ; le propriétaire peut contester « uniquement en ce qui concerne la détermination de la juste évaluation, de l'indemnisation et du paiement » (article 63) — uniquement la juste évaluation, l'indemnisation et le paiement, dans le cadre de la procédure sommaire prévue par la COGEP, articles 326, paragraphe 4, point e), et 332, paragraphe 9.

Qui procède à l'évaluation. L'évaluation est municipale. La déclaration doit être accompagnée de « l'évaluation établie par le Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado » (article 61), et devant le tribunal, la plainte doit être accompagnée du certificat cadastral mentionnant l'« avalúo » (article 143, paragraphe 6, du COGEP). Le contenu de la valeur municipale est fixé par les articles 494 à 496 du COOTAD : la valeur du bien immobilier correspond à la somme de la valeur du terrain, déterminée « par un processus de comparaison avec les prix unitaires de vente de biens immobiliers présentant des conditions similaires ou homogènes dans le même secteur » (comparaison avec les prix de vente unitaires de biens immobiliers similaires ou homogènes du même secteur), et de la valeur des bâtiments au coût de remplacement amorti ; les communes fixent les paramètres par arrêté municipal conformément à la méthodologie de l'autorité nationale du cadastre, et doivent procéder à des

réévaluations générales des biens immobiliers urbains et ruraux tous les deux ans (article 496).

La date et le projet. L'Équateur contrôle l'influence du projet sur la valeur grâce à un instrument qui lui est propre, l'« annonce du projet » (annonce du projet) prévue à l'article 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, la loi organique sur l'aménagement du territoire, l'utilisation et la gestion des sols, R.O. Supplément 790, 5 juillet 2016) : cette annonce « permet de fixer l'évaluation des biens immobiliers situés dans la zone d'influence des travaux publics à la valeur en vigueur à la date de l'annonce publique desdits travaux, afin d'éviter le paiement d'une surenchère en cas d'expropriations immédiates ou futures » — elle fixe l'évaluation de tous les biens immobiliers situés dans la zone d'influence des travaux à la valeur en vigueur à la date de l'annonce publique, précisément « afin d'éviter le paiement d'un surcoût ». L'annonce est obligatoire ; elle est notifiée au propriétaire, au service municipal des évaluations et du cadastre ainsi qu'au registre foncier, et elle devient caduque de plein droit si le projet ne démarre pas dans un délai de trois ans. L'article 62 de la LOSNCP ajoute la déduction, mentionnée ci-dessus, de la plus-value liée aux travaux publics ; et en cas d'expropriation partielle, le jugement lui-même déduit « la plus-value que présente le bien immobilier » — la plus-value revenant à la partie restante — ainsi que les taxes municipales (article 96, paragraphe 2, du COGEP). Le gel de la valeur, la déduction et la compensation — une compensation déduisant de l'indemnisation la plus-value que le projet public confère au terrain conservé par le propriétaire — sont trois instruments distincts visant le même objectif.

Expropriation partielle et reliquat. Si une expropriation partielle laisse au propriétaire moins de quinze pour cent du bien, « por extensión o precio » (en superficie ou en valeur), le propriétaire peut exiger que l'expropriation porte sur la totalité ; et l'organisme expropriant est tenu d'acquérir le reliquat lorsque celui-ci est inférieur à la superficie minimale de parcelle fixée par le GAD municipal ou métropolitain (article 64 de la LOSNCP ; la règle des quinze pour cent est reprise à l'article 96, paragraphe 5, du COGEP).

L'affaire relative aux pouvoirs de révision des évaluations. Avis 1-26-OP/26 du 4 juin 2026 (juge rapporteur José Luis Terán Suárez ; rendu par la Cour le 11 août 2026) a statué sur le recours présidentiel pour inconstitutionnalité formé contre le projet de loi de réforme de la LOOTUGS. L'assemblée plénière a partiellement fait droit au recours, le déclarant fondé en ce qui concerne neuf articles du projet de loi. Trois points de droit revêtent une importance particulière pour la pratique en matière d'évaluation : la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT, la surintendance de l'aménagement du territoire) ne peut « déterminer » l'identification de vices cachés dans les instruments d'urbanisme de manière à fonder la responsabilité ultérieure des consultants (projet d'article 84.1 ; contraire aux articles 213 et 226 de la Constitution) ; elle ne peut pas présélectionner l'« idoneidad y competencia técnica » des consultants engagés par les GAD (article proposé n° 96, première partie, point 15) ; et elle ne peut pas « supervisar de oficio actos o valores municipales » — superviser d'office les actes ou valeurs municipaux — « sans délimitation suffisante », un pouvoir que la Cour a jugé incompatible avec les articles 213, 226, 238, 240, 264, alinéa 5, 266 et 301 de la Constitution (paragraphe 95). La Cour a explicitement indiqué que le SOT reste un organe technique de « surveillance, audit, intervention et contrôle » et que ses pouvoirs ne doivent pas se substituer aux compétences constitutionnelles des GAD — qui comprennent, en vertu de l'article 264, les compétences en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme sur lesquelles reposent le cadastre municipal et l'évaluation foncière.

Affaire relative à la limitation des biens. Arrêt 92-22-IN/26 du 23 juillet 2026 (juge rapporteur : Alí Lozada Prado ; huit voix, aucune opinion dissidente ; publiée le 26 août 2026) a rejeté le recours public en inconstitutionnalité formé contre les ordonnances du canton de Loja (Ordonnance 038-2021, article 274 ; Ordonnance 045-2022, articles 1186 et 1187, intégrées par la suite dans l'ordonnance relative au plan 2023-2027), qui exigent la cession à titre gratuit (*cesión obligatoria y gratuita*) des bandes riveraines et des bandes de protection des eaux à la commune dans le cadre des processus d'urbanisation et de lotissement, et restreignent la construction sur ces bandes. Les requérants ont invoqué une confiscation contraire aux articles 323 et 66.26 ainsi qu'une violation de la « reserva de ley » (la réserve légale — le principe constitutionnel selon lequel certaines matières ne peuvent être réglementées que par loi, et non par des règles subordonnées). La Cour a estimé qu'une commune dispose de la compétence constitutionnelle et légale pour imposer de telles obligations urbanistiques par arrêté municipal, que les biens peuvent être limités en raison de leur fonction sociale et environnementale, et que les cessions constituent des limitations proportionnées et non une expropriation ; la demande a été rejetée dans son intégralité.

L'affaire relative à la servitude, en bref. L'arrêt n° 116-21-IN/25 du 4 septembre 2025 (juge rapporteur : Alí Lozada Prado) a rejeté le recours formé contre l'article 1er du décret suprême n° 616 du 19 juin 1974, qui impose une servitude légale à titre gratuit sur une bande de quinze mètres de part et d'autre de l'oléoduc Lago Agrio-Esmeraldas. La Cour a estimé que cette servitude « ne constitue ni une forme d'expropriation, ni une confiscation » : les propriétaires conservent la possession et l'usage à l'intérieur de cette bande, et, au regard d'une analyse de proportionnalité, la restriction non indemnisée est appropriée, nécessaire et proportionnée à la sécurité de l'exploitation du secteur des hydrocarbures. La requête avait invoqué l'article 21 de la Convention américaine des droits de l'homme ainsi que la Constitution ; la Cour a statué sur l'affaire en se fondant sur la clause nationale relative à la propriété.

Deux autres décisions diffusées dans le cadre de cette étude ont été identifiées mais ne relèvent pas du champ d'application : l'arrêt n° 1532-25-EP/26 (publié le 26 août 2026) concerne le principe « non bis in idem » dans le cadre d'actions de protection successives relatives à une attribution foncière impliquant MEGADOME S.A., et non à l'évaluation ; et l'arrêt de la Corte Provincial de Sucumbíos dans l'affaire n° 21333-2025-00130 (titre collectif A'i titre collectif d'A'i Cofán de Sinangoe) constitue une reconnaissance de titre autochtone, antérieure à toute question d'indemnisation (voir également la note de vérification).

L'Équateur n'est pas membre de l'Union européenne et n'est pas bien à évaluer par rapport à la Convention européenne des droits de l'homme. Il est partie à la Convention américaine des droits de l'homme, dont l'article 21 protège le droit de propriété, la Cour interaméricaine des droits de l'homme faisant office de tribunal régional ; le montant de l'indemnisation reste, comme tout au long de la présente étude, une question relevant du droit national.

Conséquences pour les experts. La directive équatorienne est une directive cadastrale assortie d'un plafond strict : lors de la négociation, le prix ne peut dépasser de plus de dix pour cent l'« avalúo » municipal de l'année précédant l'annonce, et la plus-value résultant des travaux est déduite même dans les limites de ce plafond. La date d'évaluation — c'est-à-dire la date à laquelle se réfère l'avis d'évaluation — est donc fixée par un acte administratif — l'anuncio del proyecto — qui peut précéder l'expropriation de trois ans au maximum, et le cycle biennal de réévaluation municipale (article 496 du COOTAD) détermine à quel point la base gelée peut être obsolète. Le recours que le propriétaire peut introduire est limité par la loi à la « justa valoración, indemnización y el pago » devant le tribunal contentieux-administratif ; et après le Dictamen 1-26-OP/26, le contrôle des

évaluations municipales par les instances supérieures relève toujours des mécanismes propres aux GAD, et non de la surintendance nationale.

Note de vérification — Les trois décisions ont été vérifiées par rapport aux publications officielles de la Cour constitutionnelle : les textes intégraux du Dictamen 1-26-OP/26, de la Sentencia 92-22-IN/26 et de la Sentencia 116-21-IN/25 ont été téléchargés depuis le référentiel esacc de la Cour via les pages consacrées aux affaires sur corteconstitucional.gob.ec, et les dates, les rapporteurs et les dispositifs sont tirés de ces fichiers PDF (les dates des décisions sont le 4 juin 2026, le 23 juillet 2026 et le 4 septembre 2025 ; les dates d’août 2026 mentionnées pour les deux premières décisions correspondent aux dates des communiqués de presse de la Cour). Les textes législatifs ont été consultés dans leurs versions consolidées hébergées sur des portails officiels : la LOSNCP (consolidation au 7 octobre 2025) sur le portail des marchés publics SERCOP ; la LOOTUGS (consolidation au 30 janvier 2024), COOTAD (version consolidée au 21 juin 2024) et la Constitution sur le portail de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial et du Ministerio de Defensa ; COGEP dans la version consolidée au 4 août 2026 (bibliothèque de la Defensoría Pública). Il s’agit de consolidations Lexis/Ediciones Legales reprises sur les portails de l’État, et non des originaux du Journal officiel ; les références R.O. ci-dessus identifient les originaux. L’affirmation selon laquelle le COA contiendrait des articles relatifs à l’expropriation a été vérifiée à la lumière de la version consolidée du COA au 13 janvier 2026 et s’est avérée sans fondement — le code ne mentionne nulle part l’expropriation. L’arrêt de Sucumbíos n° 21333-2025-00130 n’a pas pu être vérifié à l’aide d’une source primaire accessible (le service de consultation SATJE du pouvoir judiciaire était inaccessible au moment de la publication) et est simplement identifié. La vitrine de lexis.com.ec (payante) et la recherche sur registroficial.gob.ec n’ont pas pu être utilisées pour l’extraction de texte.

Le Quinto Puente — une mauvaise décision et l’écart entre les chiffres. Les travaux du cinquième pont à Guayaquil ont donné lieu en 2026 à la controverse équatorienne habituelle sous une forme inhabituellement visible. *Expreso* fait état d’offres administratives de\$ 15 000 dollars américains,\$ 20 000 dollars américains et \$ 45 000 dollars, cette dernière concernant un bien dont le propriétaire affirme qu’il est évalué à plus de\$ 80 000 dollars. C’est la décision procédurale qui est utile. Sur les vingt-deux actions intentées par le ministère devant le Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de Guayaquil, deux ont été retirées et cinq ont été déclarées irrecevables, le tribunal ayant estimé que le ministère avait intenté une action en «*consignación* », c’est-à-dire le dépôt de la somme proposée, alors qu’une procédure d’expropriation était requise ; les autres étaient en instance. Une offre versée au greffe ne constitue pas une expropriation et ne fixe pas le prix.

Source — Expropriations de Quinto Puente, *Expreso* (à lire en espagnol) : <https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi organique relative au système national des marchés publics, sectionó, n° IV (articles 61 à 72), telle que modifiée par la réforme publiée dans R.O. Quatrième supplément 140, 7 octobre 2025 (texte consolidé sur le portail du SERCOP) ; Cour constitutionnelle de l’Équateur, Avis 1-26-OP/26 et arrêts 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf>

Bolivie — un « reglamento » de 1879 ayant force de loi, et la valeur marchande dans le cadre de la réforme agraire

Le fondement constitutionnel. L’article 56 de la Constitution de 2009 garantit la propriété privée, individuelle et collective, « toujours que celle-ci remplisse une fonction sociale » — à condition qu’elle remplisse une fonction sociale — et à condition que son utilisation ne porte pas atteinte à l’intérêt collectif. L’article 57 énonce la règle d’expropriation : « L’ expropriation ne sera imposée qu’en cas de nécessité ou d’utilité publique, qualifiée conformément à la loi et moyennant une indemnisation juste et préalable. La propriété immobilière urbaine n’est pas soumise à la réversion » — l’expropriation est imposée pour cause de nécessité ou d’utilité publique, qualifiée conformément à la loi et moyennant une indemnisation juste préalable ; les biens immobiliers urbains ne sont

pas soumis à la réversion. Pour les terres rurales, la Constitution divise le domaine en deux : le non-respect de la fonction économique et sociale, ou le régime foncier latifundiste (propriété à titre de « *latifundio* », c'est-à-dire un très grand domaine foncier), constituant des motifs d' *reversión* — les terres reviennent au peuple bolivien sans indemnisation — tandis que l'expropriation foncière pour cause de nécessité et d'utilité publiques s'effectue « y previo pago de una indemnización justa » (article 401).

Le régime général : le règlement de 1879, devenu loi depuis 1884. La loi générale sur l'expropriation est, sur le plan formel, le plus ancien texte de cette étude. La loi du 30 décembre 1884 se compose d'un seul article : « Le décret du pouvoir exécutif du 4 avril 1879, relatif à l'expropriation pour cause de nécessité et d'utilité publique, s'appliquera en tant que loi de l'État » — le décret exécutif du 4 avril 1879 relatif à l'expropriation prévaudra en tant que loi de l'État, sans préjudice de la procédure minière spéciale. Les règles de fond sont donc celles du règlement de 1879. L'article 1 impose quatre conditions préalables à toute cession forcée : une déclaration solennelle attestant que l'ouvrage envisagé est d'utilité publique ; une déclaration indiquant que la cession de tout ou partie des biens est indispensable ; le « *justiprecio* » — évaluation, littéralement la fixation du juste prix, terme en droit espagnol pour désigner le montant de l'indemnisation en cas d'expropriation — de ce qui doit être cédé ; et le paiement du montant de l'indemnité.

Qui évalue, et ce qui est évalué. Article 7 : une fois la nécessité de l'occupation déclarée, « la valeur de celle-ci et celle des dommages et préjudices que l'expropriation pourrait causer à son propriétaire seront évaluées par des experts désignés à raison d'un par chaque partie, ou « un tiers en cas de désaccord » — la valeur du bien, ainsi que celle des préjudices que l'expropriation pourrait causer à son propriétaire, est évaluée par des experts, chacune des parties en désignant un, avec un troisième en cas de désaccord, désigné à défaut d'accord par le juge de district et pouvant faire l'objet de deux récusations. Les évaluations (*tasaciones*) sont réalisées par des experts (*peritos*) ayant passé un examen, ou, à défaut, par des *prácticos* locaux agréés — des personnes qualifiées par leur expérience pratique plutôt que par un examen — assermentées auprès de la municipalité (article 16) ; si une partie ne désigne pas d'expert, elle est réputée accepter celui de l'administration (article 17). L'article 19 précise le contenu de chaque « *tasación* » : la catégorie, la qualité, la situation et les dimensions légales du bien immobilier, représentées par un plan de la partie occupée, « y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca » — à partir de toutes ces données, la valeur du bien en loyer et en vente est fixée — avec mention de chaque circonstance prise en compte dans l'évaluation. En cas d'expropriation partielle, le même article prévoit que l'évaluation tienne compte « du préjudice pouvant résulter de l'occupation partielle et de la division du bien, dans la partie non concernée par l'expropriation, afin de compenser sa moindre valeur à titre de dommages-intérêts indemnissables » — la dépréciation de la partie non expropriée, versée à titre de dommages-intérêts indemnissables — et inclut les frais d'expertise du propriétaire dans le prix. Le prix total est versé avant la dépossession, ou déposé en cas de réclamation de tiers (articles 8 et 22) ; en cas de refus du prix, celui-ci est consigné à la Banque nationale et les travaux se poursuivent (article 23). En cas d'occupation temporaire, l'article 32 charge les experts d'indemniser le loyer que le bien aurait produit, le préjudice « calculé par la différence entre le prix de l'évaluation vérifiée avant l'occupation du bien et celle pratiquée après l'occupation » — la différence entre une évaluation avant et une après l'occupation — ainsi que les préjudices dûment prouvés. Les recours contre l'évaluation sont portés devant les instances administratives, puis devant les tribunaux administratifs (articles 38 à 40). Le règlement ne contient aucune disposition relative à la date d'évaluation ni aucune instruction indiquant que l'influence des travaux prévus sur la valeur doive être écartée ; rien dans son texte

ne constitue un projet de non-prise en compte.

Le volet agraire : loi n° 1715, telle que refondue par la loi n° 3545. L'expropriation des biens agraires est régie par la Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria, loi n° 1715 du 18 octobre 1996, telle que modifiée par la Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria, loi n° 3545 du 28 novembre 2006. Article 58 (texte de la loi n° 3545) : l'expropriation agraire a lieu pour un motif d'utilité publique défini par la loi, ou pour non-respect de la fonction sociale dans le cas des biens de petite taille, à la demande de la communauté, « previo pago de una justa indemnización ». Les motifs d'utilité publique sont le regroupement et la redistribution des terres, la conservation et la protection de la biodiversité, ainsi que la réalisation de travaux d'intérêt public (article 59). La disposition correspondante est l'article 60, dans la formulation donnée par la loi n° 3545, article 35 : « Le montant de l'indemnité d'expropriation sera fixé en tenant compte de la valeur marchande des terrains, des améliorations, des investissements productifs ou des investissements de conservation sur la propriété et d'autres critères vérifiables... garantissant une juste indemnisation » — le montant est fixé en tenant compte de la *valeur de marché* des terres, des améliorations, des investissements productifs et des investissements de conservation sur l'exploitation, selon des critères fixés par la surintendance agraire. À titre alternatif, le propriétaire peut demander à être indemnisé, en tout ou en partie, par des terres de valeur marchande équivalente, le coût des investissements dans les cultures pérennes et semi-pérennes étant pris en compte ; et le propriétaire n'est pas tenu de céder les terres tant qu'il n'a pas été intégralement indemnisé (article 60, II-III). La décision d'expropriation est rendue par le directeur national de l'Instituto Nacional de Reforma Agraria et ne peut être contestée que devant le Tribunal Agrario Nacional dans le cadre d'une procédure contentieuse-administrative dans un délai de trente jours (article 61, paragraphe V, texte de la loi n° 3545). La refonte de 2006 constitue en soi une référence en matière d'évaluation : l'article 60 initial de 1996 avait fixé l'indemnité pour les expropriations d'utilité publique à la *moyenne des valeurs déclarées par le propriétaire au titre de l'impôt foncier agricole au cours des deux années précédant l'expropriation* — une mesure d'auto-évaluation en vertu de laquelle les déclarations fiscales du propriétaire déterminaient le prix de l'expropriation —, la valeur marchande étant réservée aux petites exploitations et aux terres communautaires. La loi n° 3545 a remplacé cette auto-évaluation fiscale par la valeur marchande de manière généralisée.

La ligne municipale. Loi n° 482 du 9 janvier 2014 (Loi sur les gouvernements autonomes municipaux), article 16, exige qu'une loi municipale, approuvée par les deux tiers du Conseil municipal pour autoriser l'expropriation d'un bien privé, « considérant la déclaration préalable d'utilité publique, le paiement préalable d'une indemnisation équitable, une évaluation ou une estimation conformément à un rapport d'expertise ou à un accord entre les parties » — déclaration préalable d'utilité publique, le paiement préalable d'une indemnisation juste, et un « avalúo » ou « justiprecio » conformément à un rapport d'expertise ou à un accord entre les parties — sans compensation en nature par un autre bien public.

Exclusions. Trois décisions du Tribunal constitutionnel plurinational ont été diffusées dans le cadre de cette enquête : SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 et SCP 0228/2026-S3 — concernent l'usucapión (prescription acquisitive), l'équivalent en droit civil de la possession adversative, ainsi que des questions de tutela constitutionnelle relatives à la possession, et non à l'évaluation, et sont simplement identifiées. Aucune décision n° 2024-2026 concernant les dispositions relatives à l'indemnisation du régime de 1879/1884 ou des articles 58 à 61 de la Ley 1715 n'a été trouvée lors de cette recherche.

La Bolivie n'est pas membre de l'Union européenne. Elle a adhéré à la Convention américaine relative aux droits de l'homme le 19 juillet 1979 et a accepté la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine des droits de l' ; l'article 21 de la Convention constitue la garantie régionale de la propriété sur laquelle s'appuient les articles 56 et 57. Le montant de l'indemnisation reste une question relevant du droit national.

Conséquences pour les experts immobiliers. La réglementation bolivienne dépend avant tout de la voie choisie. Dans le cadre de la voie générale, le texte de référence est un « reglamento » du XIXe siècle : la mesure prise en compte est la valeur du bien en location et de vente, majorée des dommages consécutifs, fixée par des experts désignés par les parties, avec un tiers en cas de désaccord, sans date d'évaluation légale et sans projet d'exclusion — la date et la prise en compte de l'influence des projets sont laissées à l'appréciation des experts et des tribunaux en cas de litige. Dans la voie agraire, la base d'évaluation est la valeur marchande du terrain, majorée des améliorations et des investissements, évaluée administrativement ; l'abandon en 2006 du système d'auto-évaluation fiscale signifie que les déclarations fiscales historiques ne constituent plus le prix de l'expropriation — bien qu'elles restent des éléments de preuve que la partie adverse peut invoquer. En matière de terres rurales, la question fondamentale n'est pas du tout celle de la valeur, mais celle de la catégorie : la « reversión » pour non-respect de la fonction socio-économique n'entraîne aucune indemnisation ; c'est donc le fait que l'exploitation remplisse ou non cette fonction qui détermine s'il y a lieu d'évaluer quoi que ce soit.

Note de vérification — La loi n° 3545 a été publiée dans son intégralité sur le portail officiel de la Gaceta Oficial (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, référence de la norme 4015). La Constitution (articles 56, 57 et 401), la loi du 30 décembre 1884, le règlement du 4 avril 1879, la loi n° 1715 et la loi n° 482 ont été consultés sur la (lexivox.org), qui, pour le règlement de 1879, cite comme source l'entrée normative de la Gaceta elle-même ; la consultation gratuite du portail de la Gaceta ne fournissait que les en-têtes de ces textes anciens, c'est pourquoi ils sont présentés ici à titre de miroir et non en tant que source primaire. Les citations de 1879 conservent l'orthographe du XIXe siècle de la source (« lei », « rejirá »).

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia (loi n° 3545) ; LexiVox (CPE ; loi du 30-12-1884 ; DS du 4-4-1879 ; loi n° 1715 ; loi n° 482),
http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

Paraguay — expropriation par loi spécifique, valeur marchande dans le droit de passage routier, valeur fiscale pour le latifundio

Le cadre constitutionnel. L'article 109 de la Constitution de 1992 (*De la propiedad privada*) garantit la propriété privée, dont le contenu et les limites sont fixés par la loi « en tenant compte de sa fonction économique et sociale, afin de la rendre accessible à tous ». Sa clause d'expropriation stipule : « Nul ne peut être privé de sa propriété si ce n'est en vertu d'un jugement, mais l'expropriation est admise pour cause d'utilité publique ou d'intérêt social, qui sera déterminée dans chaque cas par la loi. Celle-ci garantira le paiement préalable d'une juste indemnisation, fixée d'un commun accord ou par décision judiciaire, à l'exception des latifundios improductifs destinés à la réforme agraire, conformément à la procédure applicable aux expropriations qui sera établie par la loi » — nul ne peut être privé de ses biens, sauf en vertu d'une décision judiciaire, mais l'expropriation est admise pour cause d'utilité publique ou d'intérêt social, *déterminée dans chaque cas par la loi* ; la loi garantit le paiement préalable d'une juste indemnité fixée d'un commun accord ou par décision judiciaire, sauf pour les latifundios improductifs destinés à la réforme agraire. L'article 116 ajoute que l'expropriation des latifundios improductifs aux fins de la réforme agraire « sera établie dans chaque cas par la loi, et sera versée selon les modalités et dans le délai que celle-ci déterminera ».

Le Code civil (loi n° 1183/85) fait écho à la garantie prévue à l'article 1964 — aucune privation de la propriété sauf pour cause d'utilité publique ou d'intérêt social « défini par la loi », ni aucune dépossession « sans juste indemnisation » — et confère à l'ancien propriétaire un droit de restitution si le bien exproprié n'est pas utilisé conformément à sa destination dans un délai raisonnable (article 1965).

Le mécanisme. Le Paraguay ne dispose pas d'un code général d'expropriation. La formule constitutionnelle « déterminée dans chaque cas par la loi » est appliquée à la lettre : chaque expropriation est effectuée en vertu d'une loi spécifique du Congrès — le recueil officiel regorge de lois qui « déclarent d'utilité publique [ou d'intérêt social] et exproprient » une parcelle désignée au profit d'une entité désignée. Deux cadres sectoriels régissent le mécanisme d'évaluation. Pour les corridors routiers et d'infrastructures, il existe la loi n° 5389 du 8 janvier 2015 (publiée le 13 janvier 2015), « qui établit la procédure d'expropriation et d'indemnisation des biens immobiliers situés dans les zones destinées à la bande de domaine public des ouvrages d'infrastructure relevant du ministère des Travaux publics et des Communications (MOPC) » — la procédure d'expropriation de la franja de dominio (bande de domaine public) des travaux d'infrastructure du MOPC. En matière de réforme agraire, il existe le Statut agraire, loi n° 1863 du 30 janvier 2002, titre consacré à l'expropriation (articles 94 et suivants).

La mesure dans le couloir. La loi n° 5389/15 définit le « justiprecio » (prix juste) sur le plan institutionnel — « Prix résultant de l'évaluation officielle réalisée par le Département d'évaluation du Ministère des Travaux publics et des Communications » (article 2, alinéa e)) — et sur le fond par la valeur de marché : « Se tendrá como base para la determinación del justiprecio el valor de mercado del inmueble, adicionando las mejoras introducidas en el mismo » (article 10) — la valeur de marché du bien immobilier, à laquelle s'ajoutent les améliorations apportées à celui-ci ; les frais de transfert sont répartis à parts égales entre le propriétaire et le ministère. Lorsqu'une entreprise ou une industrie légalement établie ne peut plus poursuivre son activité, le propriétaire peut faire valoir cette perte dans sa réclamation en joignant des pièces justificatives (article 8) ; pour les cultures industrielles, l'indemnisation doit couvrir « el daño emergente y el lucro cesante » — le préjudice subi et le manque à gagner (article 9).

Qui procède à l'évaluation, et la procédure. L'évaluation est d'abord administrative, puis judiciaire. Le Département d'évaluation (Departamento de Avalúo) du MOPC procède à l'évaluation du juste prix des terrains et des améliorations « en faisant intervenir le ou les propriétaires concernés » ; le propriétaire dispose de cinq jours ouvrables pour faire part de son accord ou de son désaccord, et peut demander un réexamen ministériel (article 17). La décision est rendue par résolution ministérielle sur la base d'un dossier d'expertise dont le contenu minimal est prescrit (article 15) ; le ministère peut faire appel à des experts privés en évaluation, qui sont civilement et pénalement responsables de leur travail. Au stade judiciaire, le propriétaire peut répondre ou présenter une demande reconventionnelle « pour la fixation du prix ou l'évaluation des biens non inclus dans l'expertise administrative » (article 30), et le procès porte alors uniquement sur la partie litigieuse. Les recours se prescrivent — c'est-à-dire qu'ils sont prescrits, au sens du droit civil — dans un délai de dix ans à compter de la notification de l'affectation (article 14).

La disposition en question, l'article 31 de la loi « », prévoit un projet d'exclusion de prise en compte selon les termes suivants : « La valeur des biens doit être estimée sans tenir compte de la plus-value (avantages ou gains hypothétiques) découlant des travaux routiers à réaliser » — la valeur

des biens doit être estimée sans tenir compte de la plus-value (avantages ou gains hypothétiques) découlant des travaux routiers à réaliser. Le même article fait de l'estimation du ministère un plafond, sauf contre-preuve : « L'indemnisation ne dépassera pas la valeur fixée et estimée par le [MOPC], sauf contre-preuve, auquel cas elle sera estimée judiciairement. » Une exclusion connexe va à l'encontre de la « valeur de fabrication » : les améliorations apportées après l'acta de levantamiento de mejoras (l'inventaire signé des améliorations) ne sont pas indemnissables (article 12). La loi ne contient aucune disposition relative à la date d'évaluation au-delà de ces repères ; aucun article ne fixe la valeur marchande à la date d'une décision, d'un transfert ou d'un jugement.

Expropriation partielle et réserve. À la demande du propriétaire, l'ensemble doit être acquis et indemnisé lorsque, dans une zone urbaine, plus de cinquante pour cent de la parcelle de base du logement (UBH, 360 m²) ou plus de trente pour cent de l'habitation de base (VBH, 90 m²) est concerné ; et, en zone rurale, lorsque le reste de l'exploitation deviendrait inférieur à l'Unidad Básica de Economía Familiar prévue par l'Estatuto Agrario, ou si trente pour cent ou plus du logement est affecté (article 6). Un reliquat ainsi acquis peut par la suite être cédé par le ministère, à titre gratuit à des entités publiques ou à titre onéreux à des parties privées, après réévaluation officielle (article 7).

La voie agraire. En vertu de l'Estatuto Agrario, la mesure s'appuie sur la dérogation constitutionnelle. Pour les terres déclarées latifundios improductifs, les indemnités « seront fixées sur la base de la valeur fiscale du bien immobilier » — la valeur fiscale (cadastrale) — les aménagements étant payés « à leur valeur réelle » sur la base d'une évaluation préalable, avec le premier versement (article 102, alinéa a)) ; le paiement peut s'étaler sur dix versements budgétaires annuels (article 103). Pour les terres rurales expropriées qui *ne* constituent *pas* un latifundio improductif, le montant est fixé d'un commun accord dans le cadre d'une procédure sommaire devant l'autorité agraire ; à défaut, chacune des parties peut exiger la fixation judiciaire du prix devant le juge civil de la circonscription où se trouve le bien (article 102, alinéa b)), et l'autorité ne peut autoriser l'occupation tant que l'indemnisation équitable prévue par la Constitution n'a pas été versée (article 101). Si une expropriation agraire partielle laisse un reliquat ayant « considérablement » perdu sa valeur d'usage productive, le propriétaire peut exiger son rachat ou son échange (article 99).

Deux questions sont soulevées mais ne relèvent pas du droit de l'évaluation. La loi n° 7424 du 9 janvier 2025 (publiée le 14 janvier 2025) institue le Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral et le Registro Unificado Nacional (RUN) sous l'autorité de la Corte Suprema de Justicia, fusionnant ainsi le cadastre et les registres publics ; en vertu de son article 187, elle est entrée en vigueur un an après sa publication, le 14 janvier 2026 — il s'agit d'une réforme de l'infrastructure du cadastre et des registres, et non d'une règle d'évaluation. Par ailleurs, le suivi de longue date par la Cour interaméricaine des droits de l'homme des arrêts rendus dans les affaires *Yakye Axa* et *Xákmok Kásek* — concernant la restitution de terres ancestrales aux populations autochtones contre le Paraguay — relève de la Convention américaine et de la Cour interaméricaine, et n'entre pas dans le cadre des lois nationales en matière d'évaluation examinées ici ; il est simplement mentionné.

Le Paraguay n'est pas membre de l'Union européenne et n'est pas bien à évaluer par rapport à la Convention européenne des droits de l'homme. Il est partie à la Convention américaine des droits de l'homme, dont l'article 21 protège les biens et exige « el pago de indemnización justa » en cas de privation, la Cour interaméricaine des droits de l'homme faisant office de juridiction régionale ; le montant de l'indemnisation relève quant à lui du droit national.

Conséquences pour les experts. Dans le corridor du MOPC, la directive prévoit la valeur de marché

majorée des améliorations, après élimination de l'influence propre au projet routier en vertu de l'article 31 — mais l'évaluation (tasación) effectuée par le ministère lui-même constitue le plafond, sauf contestation du propriétaire ; ainsi, la bataille d'évaluation se joue, le cas échéant, lors de la fixation judiciaire, et uniquement sur le complément réclamé. La date d'inventaire de l'acta de levantamiento, et non une quelconque date d'évaluation, constitue la date limite légale que l'expert doit respecter pour les améliorations. En dehors du corridor et du volet agraire, chaque loi d'expropriation constitue un instrument à part entière : l'expert doit se référer à la loi spécifique, en vertu de la présomption constitutionnelle selon laquelle l'indemnisation est fixée par accord ou par jugement — le latifundio, évalué à sa valeur fiscale et payé par versements échelonnés, constituant la seule exception constitutionnelle au paiement préalable.

Note de vérification — Tous les textes législatifs ont été consultés sur le portail officiel de la Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional (bacn.gov.py) : Loi n° 5389/15 (promulguée le 01/08/2015, publiée le 13/01/2015), Statut agraire (loi 1863/02, Code civil (loi n° 1183/85, Livre IV) et loi n° 7424/2025, chacun dans l'édition en texte intégral de la bibliothèque. Les articles 109 et 116 ont été vérifiés par rapport à l'original signé et numérisé de la publiée par cette même bibliothèque (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, pp. 30 et 32-33 de la numérisation) ; la paraphrase fréquemment reprise « definida por ley, y previa justa indemnización » résume le texte réel cité ci-dessus. Le mécanisme d'expropriation par loi spécifique est attesté par la collection même de la bibliothèque (par exemple Ley 2730/05, expropriant 52 694 hectares « de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional » et de l'Estatuto Agrario). Le site de la Gaceta Oficial n'était pas nécessaire et n'a pas été consulté pour la recherche de textes. Aucune décision rendue entre 2024 et 2026 par un tribunal paraguayen concernant les dispositions relatives à l'évaluation de la loi n° 5389/15 ou de l'Estatuto Agrario n'a été trouvée dans les sources accessibles au moment de la publication ; aucune n'est signalée.

Supervision et cadastre unifié. Les ordonnances de supervision rendues en 2025 par la Cour interaméricaine dans les affaires *Xákmok Kásek* et *Yakye Axa* se poursuivent ; seule la première a été lue. Dans *l'affaire Xákmok Kásek*, la restitution est partiellement exécutée : l'ordonnance du 28 août 2025 enregistre 7 701 des 10 700 hectares revendiqués comme appartenant à la communauté, leur levé cadastral n'étant pas achevé, et 2 999 hectares restant à titrer et à remettre, quinze ans après le jugement. Par ailleurs, la loi n° 7424/2025 a unifié le cadastre et le registre foncier. Ces deux éléments pris ensemble décrivent parfaitement la situation paraguayenne : ce n'est pas la difficulté qui constitue la mesure de l'indemnisation, mais bien l'enregistrement de ce qui appartient à qui.

Source — *Xákmok Kásek*, ordonnance de placement sous surveillance du 28 août 2025 (PDF officiel, à lire en espagnol) : https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi n° 5389/2015 et Constitution nationale de la République du Paraguay (1992), textes intégraux, Bibliothèque et Archives central du Congrès national, <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

Uruguay — la valeur immédiatement avant l'expropriation, et la double *extasación* liée à l'ouverture de la rue

Le fondement constitutionnel. L'article 32 de la Constitution énonce cette garantie et ajoute une règle que l'on trouve dans peu de constitutions : « La propriété est un droit inviolable, mais soumis aux dispositions des lois qui seront adoptées pour des raisons d'intérêt général. Personne ne pourra être privé de son droit de propriété, sauf dans les cas de nécessité ou d'utilité publiques établis par une loi, et en recevant toujours du Trésor public une indemnisation juste et préalable » — les biens sont inviolables ; nul ne peut en être privé, sauf en cas de nécessité ou d'utilité

publiques établies par une loi, et à condition de recevoir toujours du Trésor public une indemnisation juste et préalable. L'article prévoit ensuite que, lorsqu'une expropriation est prononcée, les propriétaires doivent être indemnisés pour les préjudices subis en raison de la *durée* de la procédure d'expropriation, que l'expropriation soit ou non menée à bien, « incluso los que derivan de las variaciones de la valeur de la monnaie » — y compris les préjudices découlant des variations de la valeur de la monnaie.

La loi et son état d'application. La loi applicable reste la Ley de Expropiaciones, loi n° 3.958 du 28 mars 1912, publiée au Diario Oficial (le Journal officiel) du 3 avril 1912 (dans une édition que le Journal officiel lui-même qualifie de « reimpresión para salvar errores de copia » — réimprimée pour corriger des erreurs de copie). Il n'existe pas de recueil officiel : la base d'informations juridiques de l'IMPO ne présente la loi de 1912 que sous forme de registre d'annotations, et le libellé actuel des articles modifiés doit être reconstruit à partir des lois modificatives elles-mêmes — principalement le décret-loi n° 10.247 du 15 octobre 1942 (articles 15, 16 et 42), la loi n° 9.722 du 18 novembre 1937, la loi n° 19.355 du 19 décembre 2015 (articles 15, 18, 19, 25 et 40), Ley N° 19.924 du 18 décembre 2020, Ley n° 19.996 du 3 novembre 2021 (article 42) et, plus récemment, la loi n° 20.446 du 16 décembre 2025 (article 15, alinéa G). Les dispositions citées ci-dessous ont été extraites de la version numérisée du Journal officiel de 1912 et des textes des lois modificatives disponibles sur le portail de l'IMPO .

La « tasación » administrative intervient en premier lieu. En vertu de l'article 18 (texte en vigueur : loi n° 19.355, article 355), une fois que le tracé définitif de l'ouvrage est fixé, l'Administration « evaluará, conformemente a la presente ley y por el intermediario de su personal técnico, los bienes sometidos a la expropiación » — évalue le bien immobilier lui-même, par son propre personnel technique. La « tasación » est notifiée au propriétaire, qui dispose de quinze jours pour l'accepter ou s'y opposer, en précisant le montant réclamé à titre d'indemnisation, « comprendiendo la valeur del bien inmueble y los daños e intereses » — comprenant la valeur du bien immobilier et les dommages-intérêts — en motivant sa demande. Les contre-évaluations qui s'écartent de la loi, ou qui ne sont pas signées par des diplômés d'établissements d'enseignement supérieur ou technique ayant suivi une formation en évaluation, ne sont pas admises dans le dossier administratif. Le silence vaut acceptation ; l'acceptation conduit directement au transfert de propriété et au paiement simultané ; l'opposition renvoie le dossier devant le tribunal.

La phase judiciaire et l'instance chargée de fixer le montant. L'article 26 limite la procédure d'expropriation judiciaire « exclusivamente » à la détermination du montant des indemnités et à la prise de possession ; la qualification d'utilité publique établie par la loi ne peut être opposée (article 16). Lors de l'audience de conciliation, chaque partie désigne un expert (article 23) ; un propriétaire défaillant ou absent se voit en désigner un (article 24). L'article 25 (texte actuel : loi n° 19.355, article 357) exclut les fonctionnaires et toute personne ayant un intérêt en faveur du propriétaire, et exige que les peritos désignés par le tribunal « deberán ser diplomados de establecimientos de enseñanza superior o técnica que tengan una formación en materia de evaluación », leur avis devant être dûment motivé. L'article 28 dispose ensuite que les juges, les évaluateurs et les experts fixent les montants « conformemente a los hechos y según las reglas generales de procedimiento y de apreciación establecidas por la presente ley », et définit la fourchette procédurale : l'indemnité ne peut en aucun cas être inférieure à l'offre de l'Administration ni supérieure à la demande de la partie intéressée. Deux autres alinéas de l'article 28, qui fixaient un plafond et un plancher Deux autres alinéas de l'article 28, qui fixaient un plafond et un plancher à l'indemnité en se référant à

la valeur cadastrale majorée de pourcentages déterminés, ont été abrogés par la loi n°7.012 du 27 octobre 1919 ; le lien avec le cadastre a ainsi disparu. Les honoraires des experts sont fixés à 1 % de l'indemnité judiciaire, soit entre 40 et 400 unidades reajustables — unités de compte indexées — (article 40, texte actuel : loi n° 19.355, article 356).

La mesure et la date. L'article 29 stipule les deux éléments dans une seule phrase : « L'indemnisation devra être calculée en tenant compte de la valeur du bien dont l'occupation est requise, à la date immédiatement antérieure à l'expropriation, ainsi que des dommages et préjudices subis par le propriétaire en tant que conséquence inévitable de celle-ci . Ne sont pas prises en compte « les avantages ou gains hypothécaires ou futurs » — comme le précise le Journal officiel ; le sens, parallèlement « futures », désigne des gains hypothétiques ou futurs — ainsi que les contrats non enregistrés légalement, dans les deux cas au moins six mois avant l'ouverture du dossier administratif sur lequel repose l'expropriation (ou avant que la loi spéciale d'expropriation n'ait été demandée au législateur). Les dommages-intérêts pour la résiliation ou l'annulation de contrats ne peuvent être calculés que pour une durée maximale d'un an (article 29, deuxième alinéa). L'article 31 ajoute la contrepartie bien connue à l'encontre du propriétaire : les constructions, plantations et améliorations qui, en raison de leur date de réalisation ou d'autres circonstances d'évaluation, sont jugées avoir été effectuées « dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée » — pour obtenir une indemnité plus élevée — ne sont pas prises en compte, bien que le propriétaire puisse retirer les matériaux et les améliorations lorsqu'ils sont séparables sans préjudice ; de même, l'administration ou les tribunaux ne sont pas tenus de considérer comme un antécédent déterminant les prix résultant de transferts de propriété intervenus dans les six mois précédant le décret ou l'arrêté d'expropriation. En ce qui concerne les installations, l'autorité expropriante indemnise ou prend en charge les frais de démantèlement et de transport des installations et des machines se trouvant sur le terrain exproprié (article 31). Note de datation : la loi n° 9.722 du 18 novembre 1937, article 10, a fixé au 1er mars 1937 la date d'entrée en vigueur aux fins des articles 29 et 31 (dernier alinéa) pour les expropriations en vertu de cette loi — l'un des premiers exemples législatifs de fixation de la date d'évaluation par rapport aux effets de la publication.

Amélioration du reste du bien et procédure d'ouverture de voie . Le troisième alinéa de l'article 29 prévoit une clause de compensation : si les travaux à réaliser sur le bien exproprié, ou l'usage auquel il est destiné, devaient produire un « aumento de valor inmediato y especial » — une augmentation immédiate et particulière de la valeur — du reste du bien, cette augmentation compensatoire de la valeur est prise en compte par les tasadores, les peritos et le tribunal lors de l'évaluation de l'indemnité. Pour les expropriations destinées à la création de nouvelles rues, avenues, places et voies publiques, l'article 32 remplace le calcul ordinaire par une double évaluation « avant et après », et précise que le projet ne tient pas compte de l', en ces termes : « L'ensemble du terrain sera évalué comme s'il n'y avait pas de travaux publics prévus » — l'ensemble de la parcelle est d'abord évalué *comme si aucun ouvrage public n'était prévu*, y compris ce qui est construit, clôturé et planté ; puis, après le tracé et l'expropriation des nouvelles rues, la ou les fractions restantes sont évaluées indépendamment, à l'exclusion de la superficie affectée à un usage public ; « La différence en faveur du propriétaire entre le juste prix de la première et de la deuxième évaluation, constituera le montant de l'indemnité » — la différence en faveur du propriétaire entre les deux justiprecios correspond à l'indemnité. Ni cette procédure ni la déduction de l'*mayor valor* ne s'appliquent lorsque les bandes adjacentes visées à l'article 4 sont expropriées auprès du même propriétaire en même temps. Les articles 10 à 14 ne relèvent pas de l'indemnisation proprement dite de l'expropriation, mais complètent le dispositif : les propriétaires de biens donnant sur les

nouveaux ouvrages qui *n'ont pas* été expropriés versent à l'État ou à la commune la moitié de l'*mayor valor* — c'est-à-dire la plus-value — que l'ouvrage leur confère, évaluée par des expertises qui, à cette fin, sont ramenées à l'époque de l'ouverture des travaux (article 14).

Prise de possession d'urgence. L'article 42, modifié par la loi n°, n° 19.996 du 3 novembre 2021 (article 189), régit la « toma urgente de posesión » : c'est l'autorité expropriante elle-même qui déclare l'urgence ; l'indemnité provisoire correspond à la tasación du bien et de ses améliorations, telle qu'établie dans un avis motivé émis par des techniciens publics de l'exécutif ou des administrations départementales, déposé auprès de la Banco de la República en unidades indexadas — unités indexées sur l'inflation — avant la prise de possession ; les servitudes d'utilité publique prévues par la loi ne donnent lieu à aucune indemnisation ; après avoir pris possession effective du bien, l'Administration dispose de trente jours pour déposer la demande d'expropriation, dans le cadre de laquelle le montant définitif fait l'objet d'un litige.

Contexte et exclusions. Une ligne concernant l'évaluation fiscale pour le contexte : le décret n° 334/025 (novembre 2025) a mis à jour l'*valor real* des biens immobiliers du pays pour 2025 en appliquant le coefficient 1,0425 pour les impôts sur la fortune, les droits de mutation et l'enseignement primaire — évaluation cadastrale-fiscale, et non l'indemnité d'expropriation. Et un point a été identifié : l'arrêt n° 1.598/2025 de la Cour suprême de justice (*Ambrosi c/ Cedrés*) concerne les effets en matière de droit successoral d'une cession de droits héréditaires, et non l'évaluation, et n'est pas traité. La seule décision de la Cour suprême de justice de 2024–2026 relative aux dispositions de la loi n° 3 958 en matière d'indemnisation qui a pu être trouvée est l'arrêt n° 183 de 2026, ci-dessous.

L'Uruguay n'est pas membre de l'Union européenne. Il a ratifié la Convention américaine relative aux droits de l'homme le 19 avril 1985 et a accepté la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine des droits de l'homme ; l'article 21 de la Convention (droit à la propriété, « juste indemnisation ») s'inscrit dans le prolongement de l'article 32, de la même manière que l'article 1er du Protocole n° 1 s'inscrit dans le prolongement des instruments européens examinés dans ce numéro. Le montant de l'indemnisation relève toujours du droit national.

Conséquences pour les experts. Trois éléments guident l'instruction. La date — « la période immédiatement antérieure à l'expropriation » — ainsi que les règles relatives à l'enregistrement et aux preuves de vente dans un délai de six mois permettent de filtrer le dossier afin d'écarter les preuves de transactions fabriquées de toutes pièces dans le sillage de l'expropriation ; un expert doit donc dater chaque bien comparable par rapport à l'ouverture du dossier d'expropriation. La parenthèse de l'article 28 fait des chiffres avancés par les parties les limites juridictionnelles : la demande du propriétaire constitue un plafond, de sorte qu'une demande inférieure à ce montant ne peut être rétablie par des preuves ultérieures. Et dans une affaire d'ouverture de voie, l'évaluation ne porte pas sur une seule valeur mais sur deux : d'abord la valeur totale *comme si aucun travaux n'étaient prévus*, puis la valeur résiduelle en l'état, avec la compensation légale de toute plus-value immédiate et particulière sur le reste.

Note de vérification — La Constitution (article 32) et les textes des lois modificatives (loi n° 19.355, articles 354 à 357, 365 et 368 ; décret-loi n° 10.247, article 2 ; loi n° 9.722, article 10 ; loi n° 19.996, article 189 ; décret n° 334/025) ont été consultés sur le portail de l'IMPO (impo.com.uy). Les 1 912 articles cités (articles 26 à 32) ont été consultés à partir de la numérisation par l'IMPO du Diario Oficial du 3 avril 1912, pages 23 à 26 ; le texte imprimé indique « ganancias hipotecarias », comme mentionné ci-dessus. La base de données gratuite de l'IMPO ne propose pas de texte consolidé de la loi n° 3.958, et le service des textes parlementaires (parlamento.gub.uy) a refusé la connexion ; par conséquent, la chaîne d'amendements ci-dessus repose sur le registre des annotations de l'IMPO concernant cette loi.

Los Eucaliptus — l’expert désigné par le tribunal a été écarté, et aucune moyenne n’a été calculée. Par l’arrêt n° 183 du 18 mars 2026, la Cour suprême de justice a statué sur l’expropriation du terrain d’*Erosuró* à Los Eucaliptus, dans le département de Maldonado. Le tribunal de première instance avait fixé le montant à \$524 500 dollars américains ; le Tribunal d’appel en matière civile de la 4^ee turno a porté ce montant à \$1 395 100 dollars américains en retenant une valeur intermédiaire entre l’*tasación* de l’Intendance et le rapport de l’expert désigné par le tribunal, un commissaire-priseur. La Cour suprême a annulé ce calcul de moyenne. L’expert avait mentionné la méthode de comparaison directe sur le marché sans l’appliquer — aucune parcelle similaire ou adjacente n’a été prise en compte — et ses rapports étaient si succincts et si peu ancrés dans la réalité de la parcelle que ni les parties ni le tribunal n’ont pu les vérifier ; un rapport présentant de telles lacunes doit être écarté, et non moyenné avec un autre. La Cour a ensuite fixé le montant à \$603 100 dollars américains sur la base du rapport de l’ingénieur de l’Intendencia, qui s’appuyait sur des ventes de parcelles adjacentes et tenait compte d’un lotissement irrégulier sur le terrain. Le pourvoi en cassation formé par le propriétaire lui-même a été déclaré irrecevable. La presse régionale estime la demande du propriétaire à \$11,8 millions de dollars américains ; ce chiffre provient de la presse et ne figure pas dans le jugement.

La côte de Colonia — 150 mètres, et ce qu’il faut pour en prendre possession. En décembre 2025, les tribunaux ont estimé que la bande côtière de 150 mètres ne passe pas dans le domaine public par la seule application de la règle : elle nécessite une expropriation et une juste indemnisation préalable. Une limite tracée sur une carte ne transfère pas la propriété, et l’évaluateur chargé d’évaluer la valeur d’un « *padrón* » côtier ne doit pas partir du principe que la bande côtière a déjà été perdue.

Source — *Los Eucaliptus* / *Erosur*, Arrêt n° 183, Pouvoir judiciaire (PDF officiel, à lire en espagnol) : <https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf> ; couverture médiatique régionale (en espagnol) : <https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/> ; bande côtière de Colonia (en espagnol) : <https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : IMPO — Constitution, art. 32 ; Loi n° 3.958 (Journal officiel du 3 avril 1912, image) et lois modificatives, <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

Guyana — valeur de marché à la date de publication au Journal officiel de la déclaration relative aux travaux publics

La Guyane est la juridiction anglophone de common law d’Amérique du Sud, et sa loi sur l’expropriation stipule ce qui suit : la loi sur l’acquisition de terrains à des fins d’utilité publique, chap. 62:05 des Lois du Guyana, est la loi n° 31 de 1914, modifiée par les lois n° 4 de 1972, n° 35 de 1975, 23 de 1990 et 10 de 2001, dont le texte officiel (L.R.O. 1/2012) publié par le ministère des Affaires juridiques, et modifiée depuis par la loi de 2024 relative à l’acquisition de terrains à des fins publiques (modification), loi n° 19 de 2024 (Journal officiel, supplément juridique A, 27 décembre 2024), qui ne figure pas encore dans le texte officiel.

Le fondement constitutionnel. Article 142(1) de la Constitution (Chap. 1:01, texte officiel L.R.O. 1/2022) : « Aucun bien de quelque nature que ce soit ne peut faire l’objet d’une expropriation, et aucun intérêt ou droit sur un bien de quelque nature que ce soit ne peut être acquis de plein droit, sauf en vertu d’une loi écrite et lorsque des dispositions applicables à cette prise de possession

ou à cette acquisition sont prévues par une loi écrite exigeant le paiement rapide d'une indemnisation adéquate." L'article 142(2) énumère ensuite les exceptions, qui sont larges : elles comprennent l'acquisition en règlement d'impôts, en tant qu'accessoire d'un bail ou d'une hypothèque, en exécution de jugements, de biens se trouvant dans un état dangereux — et, ce qui est particulièrement important pour les évaluateurs, de terrains « qui ne sont pas occupés de manière effective ou qui, s'ils le sont, ne le sont pas par le titulaire du droit sur le bien foncier ou par un membre de sa famille » (article 142, paragraphe 2, point a), sous-point viii)).

Les infrastructures. Le ministre peut, par arrêté, déclarer tout chemin de fer, route, canal, dock, polder, barrage ou « tout ouvrage, mesure ou projet de quelque nature que ce soit » comme étant un ouvrage public (article 3) ; après expertise et rapport, il peut, par arrêté, déclarer que les terrains nécessaires à l'ouvrage public sont requis (article 6) ; et à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de cet arrêté, les terrains sont transférés à l'État, sous réserve du paiement du prix d'achat ou de toute indemnité (article 7). La loi n° 19 de 2024 a modifié l'article 7, paragraphe 1, en insérant les termes « sans délai » avant « paiement » et « adéquate » avant « indemnisation » — termes tirés de l'article 142 — et en précisant que cela se fait « sans préjudice du droit de l'État à la possession libre du terrain ». Depuis la modification de 2001, un terrain peut être acquis, qu'il soit ou non occupé par un bâtiment ou une construction (article 6A). L'indemnisation n'est bien sûr pas négociée bilatéralement : sur requête ex parte du procureur général, la Haute Cour « ordonne que la valeur du terrain décrit dans l'ordonnance soit évaluée et que le montant de l'indemnisation qui doit être versé aux différentes personnes concernées soit déterminé » (article 13), publie un avis public, entend les témoignages de toutes les personnes intéressées (articles 14 et 16), et évalue elle-même le montant à verser au propriétaire et à toutes les autres personnes ayant un droit, un titre ou un intérêt légitime, y compris « une indemnisation appropriée pour le préjudice à un locataire » (article 15). Les parties peuvent également soumettre le litige à l'arbitrage d'un commun accord (article 12, qui, depuis la loi de 2024, fait référence à la loi sur l'arbitrage de 2024). Le montant fixé est publié au Journal officiel (la Gazette), déposé au greffe du tribunal et distribué par celui-ci (articles 23 et 24) ; les litiges de faible importance peuvent être traités par le magistrat de district (articles 26 et 27).

Les éléments, la date et les exclusions. L'article 18 (tel que modifié en 1975 et 1990) constitue la disposition relative à l'évaluation. Pour statuer sur les demandes d'indemnisation, le tribunal peut prendre en considération : (a) « la valeur marchande du terrain à la date de publication au Journal officiel de l'arrêté pris en vertu de l'article 3 déclarant que les travaux sur le terrain constituent un ouvrage public » ; (b) le préjudice résultant de la séparation (le préjudice subi par le terrain conservé du fait de son isolement par rapport à la partie expropriée) ; (c) les dommages résultant de l'acquisition et affectant de manière préjudiciable les autres biens du demandeur ou ses revenus — préjudice (aux États-Unis, « dommages-intérêts pour coupure » ou « dommages-intérêts sur le reste »), la perte de valeur de ce que le propriétaire conserve ; et (d) les frais raisonnables liés à un changement forcé de résidence ou de lieu d'activité. La règle relative à la date s'inscrit dans le cadre du point (a) : la valeur marchande n'est pas déterminée à la date de la décision d'acquisition, de l'acquisition définitive ou de l'attribution, mais à la date de publication au Journal officiel de la première déclaration indiquant que l'ouvrage est un ouvrage public — c'est-à-dire au moment où le projet devient public. L'article précise ensuite ce que le tribunal « ne doit pas prendre en considération » : le degré d'urgence ou de nécessité justifiant l'expropriation ; toute « *pretium dilectionis* » (valeur affective particulière — l'attachement personnel ou sentimental du propriétaire au bien) ou la réticence du propriétaire à se séparer du terrain ; les dommages qui ne donneraient pas

lieu à une action en justice s'ils étaient causés par un particulier ; les dommages potentiels résultant de l'utilisation future du terrain qui ne constituent pas une atteinte à une servitude, à une servitude foncière ou à un droit légal ; « (v) toute augmentation de la valeur du terrain acquis susceptible de résulter de l'usage qui sera fait de ce terrain » ; et « (vi) toutes dépenses ou améliorations apportées au terrain qui semblent avoir été effectuées, entamées ou réalisées dans l'intention d'augmenter l'indemnisation ». Le point (v) correspond au projet de non-prise en compte des projets ; le point (vi) correspond à l'exclusion relative à la valeur de fabrication, tous deux selon le formulaire du Commonwealth. L'article 19 ajoute une majoration discrétionnaire : la Cour peut accorder, « au titre de l'indemnisation pour expropriation, en plus des éléments spécifiés dans les présentes, toute somme ne dépassant pas le pourcentage de la valeur marchande du terrain au moment de l'octroi de l'indemnisation que la Cour jugera approprié » — une indemnité supplémentaire exprimée en pourcentage, calculée sur la base de la valeur marchande à la date de la décision et laissée, selon le libellé actuel du texte, à la discrétion du tribunal sans plafond fixé.

Propriétaires voisins, travaux de séparation et paiement anticipé. Un propriétaire dont aucun terrain n'est exproprié, mais dont le terrain subit un préjudice du fait de la construction d'un ouvrage public sur un terrain acquis, a droit à une indemnisation pour toute servitude, droit de passage ou droit accessoire détruit ou entravé (article 11). En ce qui concerne la séparation, le tribunal peut fixer une indemnité en partant du principe que les ouvrages, passages ou accès spécifiés et convenus au nom du ministre seront fournis, l'accord étant consigné par écrit et ayant force obligatoire (article 21). Aucune indemnité n'est due pour les terrains réquisitionnés en vertu d'une réserve figurant dans une concession de l'État ou en vertu de la loi sur la réquisition des terres de l'État (article 20). L'article 24A, tel qu'inséré en 1975, autorisait le ministre à verser l'indemnité en totalité ou en partie sous forme de titres fonciers ; la loi n° 19 de 2024 l'a remplacée. La nouvelle article 24A, intitulé « Paiement anticipé », impose au ministre, lorsqu'un terrain est acquis en vertu de la présente loi, de « déposer sans délai auprès du registraire, par requête *ex parte* adressée au tribunal, un paiement anticipé correspondant à quatre-vingts pour cent d'un montant égal au prix d'achat ou à l'indemnité adéquate estimée par le ministre comme devant être versée en vertu de la présente loi », dont toute personne légitimement ayante droit et dûment habilitée peut demander le versement au tribunal. Si l'avance dépasse la somme finalement convenue ou déterminée, « l'excédent sera remboursé » (paragraphe (2)) ; lorsque le terrain est grevé d'une hypothèque, le ministre verse l'avance nécessaire pour garantir la mainlevée du droit du créancier hypothécaire (paragraphe (3)) ; et une avance sur un terrain concédé ou en fiducie est considérée comme un apport en capital (paragraphe (4)).

Exclusions. La procédure opposant la Guyane au Venezuela devant la Cour internationale de justice concernant la sentence arbitrale de 1899 et la région de l'Essequibo relève d'un différend territorial interétatique, et non d'une évaluation immobilière ; elle est mentionnée à titre indicatif uniquement. Une affaire de possession portée devant la Haute Cour en 2023 et diffusée dans le cadre de la présente étude (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, concernant la parcelle n° 739) est un bref ordinaire d'exécution d'une décision de mise en possession et est également mentionnée à titre indicatif uniquement. Aucune décision guyanaise de 2024 à 2026 décision guyanaise relative aux dispositions d'indemnisation du chap. 62:05 n'a été retrouvée lors de cette recherche.

La Guyane n'est pas membre de l'Union européenne. Contrairement à l'Uruguay, à la Bolivie et au Suriname, elle n'est pas partie à la Convention américaine relative aux droits de l'homme — le registre des signatures de l'OEA ne fait état ni de signature ni de ratification — de sorte que la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine ne s'étend pas à ce pays, et que l'article 142 de

la Constitution constitue la garantie de propriété applicable.

Conséquences pour les experts. La réglementation guyanaise est un code d'indemnisation du Commonwealth comportant une date qu'il convient de souligner : la valeur marchande est fixée à la date de publication au Journal officiel de la *déclaration de travaux publics* en vertu de l'article 3, qui peut précéder de loin l'arrêté d'expropriation en vertu de l'article 6, la prise de possession en vertu de l'article 7 et l'indemnisation. Entre la déclaration et l'indemnisation, le propriétaire supporte les fluctuations du marché — le pourcentage discrétionnaire de la valeur *au moment de l'indemnisation* est le seul contrepoids prévu par le texte — l'expert doit donc déterminer d'emblée la date de publication au Journal officiel visée à l'article 3 et évaluer le bien à cette date, en indiquant séparément l'évolution du marché depuis lors. Les exclusions prévues aux paragraphes v) et vi) de l'article 18 exigent l'interprétation classique de la valeur « sans projet » et un filtre contre les améliorations tardives. Depuis la loi n° 19 de 2024, chaque dossier comporte un deuxième chiffre : l'estimation du ministre, dont quatre-vingts pour cent sont immédiatement déposés auprès du tribunal en vertu de la section 24A. Cette estimation est une évaluation réalisée avant que le tribunal n'ait entendu qui que ce soit ; elle fixe le montant que le propriétaire perçoit pendant que la demande est en instance, et tout excédent par rapport à l'indemnité finale est remboursable — il convient donc de demander dès le début à l'évaluateur du propriétaire sur quoi repose l'estimation du ministre.

Note de vérification — La loi a été consultée dans le texte officiel du chapitre (L.R.O. 1/2012) et dans la Constitution dans le texte officiel du chap. 1:01 (L.R.O. 1/2022), tous deux téléchargés depuis la collection des Lois de la Guyane sur le portail du ministère des (mola.gov.gy) ; les citations d'articles ci-dessus sont des transcriptions littérales de ces textes, y compris le libellé de l'article 19 tel qu'il est imprimé. La loi n° 19 de 2024 a été consultée dans le texte publié au Journal officiel par le Parlement du Guyana (https://www.parliament.gov.gy/document/s/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf) ; elle modifie uniquement les articles 7(1), 12(1) et 24A, et les citations ci-dessus en sont la reproduction mot pour mot. Aucun texte consolidé de l'article 7(1) tel que modifié n'ayant été trouvé, le paragraphe modifié est décrit et non cité dans son intégralité. Le statut du Guyana au titre de la Convention américaine a été vérifié à l'aide du tableau de l'OEA relatif aux signatures des traités pour ladite Convention (B-32).

Pérou — une indexation qui anéantit la valeur équivaut à une confiscation

Dossier n° 01350-2024-AA — mise à jour des titres fonciers. Le Tribunal constitutionnel a estimé en 2026 que l'annexe 1 du décret-souverain 242-2017-EF produisait un effet confiscatoire en actualisant les anciennes obligations d'expropriation issues de la réforme agraire sur une base nominale, et qu'elle devait être déclarée inapplicable. Cette décision porte directement sur la méthodologie d'indexation : une actualisation qui réduit à néant la valeur réelle de l'indemnisation ne libère pas de l'obligation de la verser.

Dossier n° 00004-2025-PI/TC — expropriation autorisée par décret d'urgence, confirmée. Par arrêt du 1er décembre 2025 (Plénière, arrêt n° 20/2026, publié en janvier 2026), le Tribunal a déclaré non fondé le recours du Défenseur *a del Pueblo* contre les paragraphes 1, 2 et 4 de l'article 11 du décret d'urgence 018-2019, par lequel l'exécutif, légiférant alors que le Congrès était dissous, avait autorisé des expropriations pour les projets du plan national d'infrastructures. Les autorisations sont maintenues. L'arrêt rappelle la définition figurant à l'article 4.4 du D.Leg. 1192 — un transfert forcé autorisé uniquement par une loi expresse du Congrès, moyennant le paiement préalable en espèces d'une « *indemnización justipreciada* » comprenant une indemnisation pour le préjudice indirect, en vertu de l'article 70 de la Constitution — mais il s'agit là de la disposition citée, et non de la conclusion ; et il est précisé que les projets dont l'autorisation a expiré sans qu'aucune acquisition n'ait eu lieu ne peuvent faire l'objet d'une expropriation qu'en vertu d'une nouvelle loi, cette fois-ci du Congrès. Aucune parcelle n'est évaluée. Les chiffres du pouvoir exécutif

consignés dans le jugement indiquent que sur 1 232 acquisitions, 1 172 (95 %) étaient des achats négociés et 60 (5 %) ont donné lieu à des procédures d'expropriation, recourues lorsque la négociation avait échoué.

Conséquences pour les experts. C'est la décision relative aux obligations qu'il convient de reprendre dans un rapport. Lorsque l'indemnisation est différée puis réévaluée en fonction d'un indice officiel, le choix de cet indice ne relève pas d'une simple question administrative : il fait partie intégrante du calcul de l'indemnisation, et un indice qui renvoie un chiffre nominal alors que la valeur réelle a disparu est susceptible d'être contesté pour ce seul motif. Le chiffre de 95 % comporte une deuxième leçon : au Pérou, l'expertise qui compte est généralement celle qui sert de base à un achat négocié, cas dans lequel aucun tribunal ne la réexaminera.

Lupaka — préjudice évalué en cas de blocage de l'accès. La décision rendue le 30 juin 2025 dans l'affaire *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* a fixé à 40,4 millions d'\$ s, intérêts compris, le montant des dommages-intérêts liés aux conséquences d'un blocage communautaire d'une mine, les actes de la « *comunidad campesina* » étant considérés comme imputables à l'État.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Le raisonnement soulève néanmoins une question qui se pose aussi bien pour les terrains que pour les concessions : que perd-on lorsque le bien évalué n'est pas accessible . Un blocage n'endommage pas le bien ; il supprime l'accès dont dépend le revenu du bien, et le tribunal a dû décider s'il s'agissait d'une expropriation de valeur ou simplement d'une interruption de celle-ci. Un expert confronté à une parcelle enclavée, à une servitude retirée ou à une route fermée par une collectivité publique se pose la même question à une échelle financière plus modeste, et la réponse du tribunal — selon laquelle une perte d' accès subie et non réparée est évaluée comme une perte de la valeur qu'elle représentait, et non comme une diminution temporaire — est celle qu'il convient de retenir. Des travaux universitaires de 2025 sur la loi D. Leg. 1192 identifient cette lacune pratique comme résultant d'un cadastre défaillant et de l'absence d'une commission d'évaluation indépendante du type de celle qui existe en Espagne.

DS 135-2026-EF — paiement, soixante ans plus tard. Le décret met un terme à la question des obligations de la réforme agraire soulevée par le Tribunal constitutionnel : les détenteurs doivent être indemnisés en espèces, en obligations d'État ou en nouvelles terres domaniales, pour un montant estimé à environ \$,1 milliard de dollars américains. C'est cette troisième option qui concerne un évaluateur. Lorsque l'indemnisation pour des terres expropriées en 1969 est versée sous forme d'autres terres en 2026, deux expertises sont requises, et aucune ne porte sur la parcelle en litige — or, l'équivalence entre ces deux expertises est au cœur même de la question de l'indemnisation.

Source — DS 135-2026-EF, rapporté sur *Infobae* (à lire en espagnol) : <https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibirán-nuevas-tierras-del-estado/>.

Sources es — Tribunal constitutionnel, dossier 01350-2024-AA (PDF officiel, à lire en espagnol) : <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf> ; Dossier n° 00004-2025-PI/TC (PDF officiel, à lire en espagnol) : <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf> ; *Lupaka* commentaire (en espagnol) : <https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/>.

Chili — ventes conclues, *sana crítica*, et les limites du contrôle

Le cadre légal. En vertu de la loi DL 2.186, une commission *Comisión de Peritos*, composée de trois membres, fixe l'indemnité provisoire, et chacune des parties peut intenter une action en justice pour obtenir un montant définitif. L'article 38 définit l'indemnité comme le « *daño patrimonial efectivamente causado* » — c'est-à-dire le préjudice patrimonial effectivement causé, direct et immédiat. Les tribunaux interprètent cela comme la valeur marchande de ce qui a été pris plutôt que comme une mesure générale en matière de responsabilité civile. L'article 425 du Code de procédure civile exige que les rapports d'expertise soient appréciés selon les critères *sana crítica* : la logique, l'expérience et les connaissances techniques établies.

Walmart — Les annonces ne constituent pas des biens comparables. Cour suprême, dossier n° 11.215-2024, 8 septembre 2025. Une expropriation partielle de 121,5 m² sur l'Avenida San Martí n dans le cadre d'un élargissement routier. La commission et le Fisco se sont basés sur des ventes conclues ; le prix unitaire plus élevé demandé par le propriétaire — une exigence d'au moins 12 UF par mètre carré, travaux complémentaires compris — reposait en partie sur les prix demandés. Dans une décision rendue le *sentencia de reemplazo*, la Cour a estimé que les annonces immobilières ne reflétaient que les aspirations du vendeur et non la valeur de transaction, et a rétabli le montant retenu par la commission. Il s'agit là d'une décision directe concernant la composition de l'ensemble des données issues de la comparaison des ventes.

Santiago — L'assemblage n'est pas un droit acquis. Dans une décision rendue le 4 septembre 2025, la Cour a confirmé l'*tasación* de la commission concernant une parcelle de Santiago et a rejeté deux des arguments du propriétaire : d'une part, que les biens comparables retenus par la commission, d'une superficie supérieure à 2 500 m², ne tenaient pas compte d'une utilisation plus importante et plus avantageuse pouvant être obtenue par fusion avec des terrains adjacents, et d'autre part, que le manque à gagner locatif au titre d'un bail existant était recouvrable. Le regroupement potentiel ne constitue pas un droit acquis, et *lucro cesante* ne constitue pas un motif distinct au titre de l'article 38, à moins qu'il ne s'agisse lui-même du préjudice patrimonial direct et immédiat résultant de l'expropriation.

Puchuncaví — et la limite de Casació n. Cour suprême, dossier n° 29.007-2025, 30 avril 2026, concernant la route Nogales-Puchuncaví : une expropriation partielle de 4 343 m². La commission a évalué l'expropriation à environ 28,07 millions de CLP. Le tribunal de première instance, estimant que le rapport de la commission était méthodologiquement insuffisant, a retenu le taux proposé par le propriétaire, soit 10 000 CLP par mètre carré, ce qui représentait environ 45,44 millions de CLP. La Cour suprême a refusé de remettre en cause cette décision : la mise en balance des deux *éperitajes* relève de la compétence des juges de fond, sauf en cas de violation de la logique ou des techniques d'évaluation établies. Le Chili n'est donc pas une juridiction dans laquelle la commission l'emporte systématiquement — c'est une juridiction dans laquelle la méthode doit être expliquée, après quoi le prix unitaire est retenu.

Copiapó — homologationón, et un zonage qui ne peut pas être contourné. Cour suprême, dossier n° 15.141-2024, arrêt de cassation et de remplacement du 29 décembre 2025 (publié le 10 janvier 2026), concernant la parcelle n° 5 d'un projet routier du SERVIU à El Palomar : 5 693 m² à 10 800 CLP par mètre carré. Il s'agit de l'énoncé le plus clair de la méthode admise pour les terrains urbains. La commission a pris en compte les ventes et les offres réalisées dans le secteur et les a corrigées à l'aide de facteurs *homologación* relatifs à l'emplacement, au zonage, à l'usage

actuel, au niveau d'urbanisation, à l'accès, à la topographie et au sol ; ses biens comparables se situaient pour la plupart dans les mêmes zones de *Plan Regulador Comunal* que le bien à évaluer et s'étendaient sur 5 000 m². L'expert mandaté par le propriétaire a reconnu le zonage restrictif en bordure de rivière, a affirmé sans fondement que le plan était en cours de mise à jour et a retenu des biens comparables situés dans les zones B et C. La Cour a considéré que le zonage était déterminant pour la valeur, a écarté ce rapport pour manque de rigueur technique, a annulé le jugement rendu en première instance et a rejeté la demande dans son intégralité, s'en tenant aux chiffres de la commission.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le Chili s'appuie désormais sur un ensemble de directives exceptionnellement concrètes. Commencez par présenter un tableau des ventes issues de transactions conclues et expliquez clairement pourquoi certaines offres ont été écartées. Tenez compte explicitement du zonage et de l'urbanisation, et considérez une zone d'aménagement restrictive comme faisant partie intégrante du bien à évaluer plutôt que comme un obstacle à négliger. Détaillez les plantations et autres améliorations séparément du terrain, comme l'a fait la commission dans l'affaire Rol 15.141-2024 (essences forestières à CLP 1 973 855 ; le jugement ne précise pas la méthode), et ne pas ajouter de revenu locatif actualisé à moins qu'il ne puisse être lié à l'article 38 en tant que préjudice direct et immédiat. Les expropriations partielles sont évaluées à la valeur de la bande expropriée ; le reste est sous-estimé dans les avis publiés, de sorte que le préjudice qu'il subit doit être prouvé selon la même méthode de comparaison des ventes plutôt que supposé.

Note de vérification. L'expropriation de la Colonia Dignidad / Villa Baviera, portant sur environ 117 hectares, repose sur une *tasación* d'expert non publiée estimant la valeur à environ 47 milliards de CLP, contestée sur le plan politique et bloquée après le changement de gouvernement de 2026. Il s'agit d'une décision politique et d'un chiffre non publié, et non d'un montant définitif fixé par un tribunal, et ce chiffre est mentionné uniquement à ce titre. Les décisions concernant Santiago, les « reajustes » et Catemu sont tirées des rapports de l' *Diario Constitucional*, dont les dates sont indiquées ; les jugements n'ont pas été consultés et leurs dates ainsi que leurs numéros de rôle n'ont pas été établis. Les chiffres du CLP concernant l'affaire de l'í de Puchuncav sont reproduits tels qu'ils ont été communiqués ; le taux appliqué par le propriétaire à la superficie concernée ne correspond pas exactement au total indiqué.

Réajustements par rapport au montant fixé en première instance ; intérêts dus uniquement à compter de la date de l'arrêt définitif. Dans une décision rendue le 7 octobre 2025, concernant un² de 1 979 m situé à San Pedro de la Paz pour la concession de Puente Industrial, la Cour suprême a distingué deux dates qui avaient été confondues. L'*reajuste* — l'ajustement lié à l'inflation — court à compter de la date du jugement de première instance qui a fixé la valeur au mètre carré, de sorte que le montant fixé par le tribunal de première instance est préservé en termes réels dès le moment où il a été fixé. Les intérêts, en revanche, ne courent qu'à partir du moment où le jugement est définitif. La distinction n'est pas purement arithmétique : elle fait peser le coût de l'appel sur la partie qui l'a interjeté.

Embalse Catemu — *ultra petita*, et les pertes de bénéfices ont été annulées. Dans une décision rendue le 29 novembre 2025, la Cour suprême a annulé pour *ultra petita* une sentence qui avait ajouté un préjudice pour manque à gagner à une expropriation que l'autorité expropriante avait abandonnée. L'*tasación*, datant de 2016, s'élevait à 813 636 452 CLP. Une « *desistimiento* » — le retrait de l'expropriation — laisse au propriétaire le terrain et le droit de réclamer le coût de la procédure avortée, mais la Cour ne peut accorder une indemnité pour un préjudice qui n'a pas été

invoqué, et le manque à gagner résultant d'une expropriation qui n'a jamais été menée à bien ne l'était pas.

Sources — *Walmart* / SERVIU Quilicura (à lire en espagnol) : <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/> ; Parcelle de Santiago : <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/> ; í de Puchuncav : <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/> ; ó de Copiapó, rapport du 10 janvier 2026 : <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/> ; jugement de remplacement, Rol 15.141-2024 (PDF) : <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf> ; DL n° 2.186, articles 4 et 38 : <https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/> ; réajustements et intérêts, rapport du 7 octobre 2025 : <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-des-de-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/> ; barrage de Catemu, rapport du 29 novembre 2025 : <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/> ; rapport sur Villa Baviera : <https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285>.

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.

La fiscalité est la deuxième catégorie la plus importante de la région et, contrairement à l'expropriation, elle relève de la loi et des arrêtés ministériels plutôt que de décisions judiciaires : la Guyane a supprimé un impôt, le Pérou a réévalué ses valeurs unitaires, et la Colombie a déposé un projet de loi devant le Congrès. Aucune décision judiciaire de cette période concernant un élément d'évaluation relevant de l'impôt foncier n'a été recensée.

Suppression de l'impôt foncier, maintien de la taxe d'habitation : budget 2026 du Guyana. Budget 2026 a supprimé l'impôt foncier net prélevé par l'Administration fiscale du Guyana (Guyana Revenue Authority) pour les particuliers. Les taxes d'habitation municipales continuent de s'appuyer sur la valeur locative annuelle fixée par le Bureau d'évaluation (Valuation Office).

Source — <https://592hub.com/guides/property-tax-guide>

Pérou — les aranceles pour 2026. La Resolución Ministerial 514-2025-EF/15 du 29 octobre 2025 fixe les *aranceles* s foncières nationales utilisées pour l'*predial* en 2026. Il s'agit de valeurs unitaires administrées, et non d'estimations de valeur, et c'est à partir de celles-ci que l'assiette fiscale des propriétaires péruviens est établie. Lorsque l'arancel et le marché divergent — ce qui est systématiquement le cas, de par leur nature même —, cette divergence constitue l'argument principal pouvant être invoqué dans le cadre d'un recours contre une évaluation.

Colombie — *Avalúo Justo*, et une bande plutôt qu'une figure. Le projet de loi «*Avalúo Justo*» (projets n° 188 et 291 de 2025, tels que publiés dans la Gaceta n° 378 de 2026) imposerait à l'*catastro* de se situer entre 60 et 80 % de la valeur commerciale, avec des plafonds sur les *predial* qui en résulteraient. Une fourchette légale est un instrument inhabituel qui mérite d'être souligné en soi : elle reconnaît que le chiffre cadastral est une approximation, puis réglemente l'ampleur de cette approximation plutôt que de prétendre l'abolir.

Colombie — les plafonds sont maintenus. Par décision Auto 1915 du 26 novembre 2025, la Sala Plena a rejeté, faute d'argumentation, le pourvoi formé contre le refus d'admettre une contestation de l'article 2 (en partie) de la Ley 1995 de 2019, qui plafonne l'augmentation annuelle de l'*predial* ; la contestation s'arrête là, et les plafonds restent en vigueur sans avoir été examinés au fond. L'arrêt SU-047 de 2026, diffusé avec celui-ci, concerne la taxe sur l'industrie et le commerce (ICA) de Cali et de Yopal — la Cour a estimé que les capitales ne sont pas tenues de se conformer au barème de Bogotá — et ne constitue pas une décision relative à l'impôt foncier.

Source — Auto 1915/25, Cour constitutionnelle (version officielle, à lire en espagnol) : <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm> ; SU-047/26 : <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>.

Chili — qui fixe l'*avalúo*. Pour replacer les choses dans le contexte régional : au Chili, le Servicio de Impuestos Internos procède à l'*reavalúo* tous les quatre ans et les communes ne fixent absolument pas l'*avalúo*. Lorsque l'autorité d'évaluation est nationale et que l'autorité de dépense est locale, le recours en matière d'évaluation est adressé à un organisme qui n'a aucun intérêt dans les recettes — ce qui constitue une négociation différente de celle qu'un expert américain mène avec un évaluateur de comté.

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.

Aucune décision rendue entre 2025 et 2026 dans ces juridictions ne place un prêteur face à une « *tasador* » (saisie pour non-paiement) comme le fait l'affaire « *Letterio* » au Canada. Il s'agit là d'une constatation plutôt que d'une lacune dans la recherche : la valeur hypothécaire apparaît dans cette région au sein des dossiers d'expropriation — l'affaire chilienne Catemu repose en partie sur l'incapacité du propriétaire à contracter une hypothèque pendant une procédure d'expropriation en cours — ainsi que dans le cadre des procédures de saisie immobilière, mais pas en tant qu'obligation autonome incombant à l'évaluateur envers le prêteur. Ce que la région met en évidence, et ce de manière répétée, c'est la question de savoir quel chiffre officiel fixe le seuil minimal lors d'une vente forcée.

Chili — la valeur fiscale comme seuil minimal, et non comme critère. Dans une décision rendue le 29 juin 2026, le Tribunal constitutionnel a déclaré irrecevable un recours contestant l'utilisation de l'*avalúo fiscal* comme prix de base lors d'une vente aux enchères pour saisie immobilière, le débiteur ayant estimé la valeur fiscale à environ 141 millions de CLP, contre une valeur de marché d'environ 500 millions de CLP ; la demande d'*tasación* privée avait été introduite hors délai. Le montant fiscal reste valable en tant que seuil minimal pour la vente forcée. Il ne s'agit pas de la mesure d'expropriation.

Argentine — la maison individuelle est saisissable. Dans l'affaire « *Pasquali c/ Scurzi* » (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Chambre II, décision rendue le 3 septembre 2026), il a été jugé que la protection *vivienda única* prévue par la loi provinciale n° 14.432 n'empêchait pas l'exécution forcée portant sur une part indivise, la règle provinciale d'inaliénabilité s'étant écartée de la doctrine de la Cour suprême de Buenos Aires. Une exemption qui protège le logement ne protège pas la part d'un copropriétaire contre la de vente aux enchères.

Conséquences pour les experts immobiliers. Ces deux décisions portent sur ce qui s'interpose entre un débiteur et une vente forcée, et dans aucun des deux cas il ne s'agit d'une évaluation. Au Chili, un chiffre officiel fait office de seuil minimal, et le rapport 141 contre 500 du débiteur montre ce que vaut ce seuil : fixé à vingt-huit pour cent de la valeur marchande, il ne constitue pas une protection contre une vente au rabais, mais en donne au contraire le feu vert. L'expertise qui aurait pu la remplacer était disponible ; elle a simplement été demandée trop tard. Un évaluateur mandaté pour un débiteur faisant l'objet d'une procédure d'exécution devrait d'abord se renseigner sur la date à laquelle se termine le délai procédural pour une «*tasación* » privée.

Source — *Avalúo fiscal* comme base d'enchères, rapport du 29 juin 2026 (en espagnol) : <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/> ; *Pasquali* (en espagnol) : <https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>.

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 tribunal de ces dix juridictions n'a condamné un évaluateur à verser des dommages-intérêts au cours de cette période. Il convient de souligner précisément cette absence, car deux des décisions d'expropriation les plus importantes du trimestre ont failli aller jusque-là, mais s'en sont finalement abstenues.

Rejeté, mais non responsable. Dans l'affaire chilienne de *Puchuncaví*, le tribunal de première instance a jugé que le rapport de la commission d'expropriation était méthodologiquement insuffisant et a donné la préférence à l'expert du propriétaire ; dans l'affaire uruguayenne *Erosur*, la Cour suprême a annulé le rapport de son propre expert, qui avait désigné une méthode sans l'avoir appliquée. Dans chaque cas, le rapport rejeté a été écarté et son auteur laissé en paix. Le choix entre plusieurs experts ne constitue pas une constatation de négligence à l'encontre de celui qui n'a pas été retenu, et aucun de ces deux arrêts ne suggère le contraire. Dans cette région, un évaluateur dont le rapport ne peut être vérifié perd l'affaire — ou, s'il a été désigné par le tribunal, perd la confiance de celui-ci ; c'est là, jusqu'à présent, l'intégralité de la sanction.

Brésil — Norme 2025 de l'IBAPE-SP relative à l'expropriation et aux servitudes. L'Institut de São Paulo a publié en 2025 une norme relative à *l'expropriação* et aux *servidões* évaluations. Il s'agit d'une norme professionnelle et non d'un jugement, et elle est mentionnée ici pour ce qu'une norme implique en matière de responsabilité : une fois qu'un organisme reconnu a consigné par écrit la méthode à suivre dans un but précis, tout écart par rapport à celle-ci devient un élément qui doit être justifié. La norme précise expressément comment les biens immobiliers urbains et ruraux doivent être évalués dans le cadre d'une expropriation et d'une servitude, et elle sera invoquée contre les experts bien avant qu'elle ne soit invoquée en leur faveur.

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, PDF officiel, à lire en portugais) : <https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf>.

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.

Partage discrétionnaire, peu de chiffres publiés : Guyane. La loi de 2024 portant modification de la loi sur les causes matrimoniales (), applicable jusqu'à l'exercice 2025-2026, prévoit un partage discrétionnaire respectant l'égalité entre les sexes, sans partage égal automatique. Les avis publiés sur le montant des pensions alimentaires restent rares.

Source — <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

Successions, trusts et homologation

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

López Sánchez — L'appartement se trouve à Buenos Aires. Le 10 novembre 2025, la Cámara Nacional Civil a refusé de reconnaître une déclaration paraguayenne de succession concernant un appartement situé à Buenos Aires, en invoquant l'*lex rei sitae* : la succession relative aux biens immobiliers est régie par la loi du lieu où se trouve le bien, et la décision d'un tribunal étranger quant à l'identité des héritiers ne suffit pas à elle seule à modifier le registre argentin .

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette décision relève de la compétence juridictionnelle, mais elle précise quelle évaluation à la date du décès fait foi. Une succession transfrontalière peut donner lieu à deux évaluations : celle établie dans le lieu où le défunt résidait et où la succession a été administrée, et celle que la juridiction de l'*situs* acceptera. Lorsque la règle de l'*situs* s'applique, seule la seconde évaluation permet de s'acquitter de cette obligation, et un exécuteur testamentaire qui ne commande que la première se retrouve avec une évaluation répondant à une question qu'aucun registre ne posera.

Source — Pratique argentine en matière d'exécution des jugements étrangers, y compris López Sánchez (en anglais) : <https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>.

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.

Codelco v Enami EP — une demande de 528, une sentence de 34 à 50. La sentence définitive du 11 juillet 2025 a évalué une participation de 49 % dans une coentreprise liée à un projet minier équatorien. Les chiffres avancés par le demandeur, s'élevant à \$ 528 millions de dollars US, ont été rejetés ; le tribunal s'est plutôt appuyé sur des transactions comparables et sur l'approche par les coûts, pour aboutir à un montant de l'ordre de \$ 34 à 50 millions de dollars US.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La raison pour laquelle il convient de le mentionner réside dans la nature du désaccord, qui est celui auquel un expert est confronté chaque fois qu’une approche par les revenus et une approche par les coûts s’opposent et que l’écart entre elles est d’un ordre de grandeur. Le tribunal n’a pas fait de compromis ni calculé la moyenne des deux approches. Il a rejeté le chiffre issu de l’approche par les revenus car les hypothèses sur lesquelles il reposait n’étaient pas établies, puis a retenu les deux méthodes fondées sur des faits observables. Il s’agit là d’une discipline de réconciliation, et elle est énoncée ici plus clairement que dans la plupart des décisions concernant les terrains.

Agrometal — un accord, reconnu. Le 27 juin 2025, la Cour nationale d’appel en matière de contentieux administratif (á mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) fédéral a accordé l’*exequatur* à un jugement panaméen portant sur un règlement de 15 millions d\$ s américains. L’intérêt de cette évaluation est indirect mais réel : un montant négocié, une fois inscrit dans un jugement étranger et reconnu, devient exécutoire à ce montant sans qu’aucun tribunal n’ait vérifié comment ce montant a été obtenu.

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.

Cette rubrique rassemble les affaires relatives aux dommages-intérêts en matière civile dans la région, et en Argentine, elle s’avère particulièrement instructive : trois décisions de cette période évaluent le préjudice subi par un bien immobilier selon trois méthodes différentes, dont aucune ne relève de l’expropriation.

L’approche par les coûts dans la fixation des dommages-intérêts : La Plata. La Cá mara Segunda de Apelació n en lo Civil y Comercial de La Plata, comme l’a rapporté *Infobae* le 1er septembre 2026, a porté le montant des dommages-intérêts à l’encontre de deux architectes et d’un assureur pour des vices de construction dans une maison multifamiliale inachevée à environ 78 millions de pesos — dont plus de 60 millions pour la démolition et la reconstruction et 18 millions au titre du préjudice moral —, auxquels s’ajoutent les intérêts et les frais, la somme allouée devant être actualisée selon l’ indice des coûts de construction (*índice del costo de la construcción* , ICC) de l’Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) — et non l’indice de la Cá mara Argentina de la Construcción (CAC) — en application de la doctrine « Barrios » de la Cour suprême de Buenos Aires.

Remarque. Cette information provient d’une seule source, publiée le jour même de la vérification effectuée par ce service, et la date de la « sentencia » elle-même n’est pas mentionnée dans le rapport. Elle est donc présentée avec cette réserve.

Conséquences pour les experts immobiliers. L’approche par les coûts e en deux points : d’une part, le calcul porte sur la démolition et la reconstruction plutôt que sur la réparation ; d’autre part, l’indemnité doit être actualisée à l’aide d’un indice des coûts de construction bien précis — le choix de cet indice constituant en soi une question contestée et déterminante pour l’issue du litige.

Privation de jouissance, évaluée sur la base du loyer du marché. Un tribunal civil de Neuquén , dans un jugement rendu le 4 septembre 2026, a chiffré le montant mensuel de la

suroccupation : un locataire ayant occupé les lieux au-delà de la fin de son bail est redevable d'une indemnité de plus d'un million d'ARS par mois à compter du 2 août 2024 pour la *privation de jouissance*, calculée sur la base de la valeur locative de marché d'un bien comparable, ajustée en fonction de l'évolution du marché locatif. Ce que le tribunal a rejeté, c'est l'argument selon lequel le propriétaire devait prouver la perte d'une location particulière : « El perjuicio indemnizable no radica en la frustración de una contratación específica, sino en la privación misma de la disponibilidad económica del inmueble » — le préjudice indemnisable n'est pas la frustration d'un contrat spécifique, mais la privation elle-même de la disponibilité économique du bien immobilier (tel que cité dans l'article de presse). Le loyer du marché en est la mesure ; la perte d'un locataire n'en est pas une condition.

Un contrat de crédit-bail libellé en dollars et réglé en pesos : CSJN, novembre 2025.

Selon un article publié par *Ámbito* le 19 novembre 2025 — cette information provient de la presse et la source n'a pas encore été obtenue ; elle est publiée avec cette mention — la CSJN a infirmé la décision de la Cour fédérale de Tucumán : un contrat de location immobilière libellé en dollars américains (un contrat de 2006 portant sur un bien situé à Santiago del Estero, assorti d'une option d'achat irrévocable) pouvait être réglé en pesos en vertu de la clause de paiement alternatif du contrat, au taux du Banco Nación en vigueur le jour du paiement ; la juridiction inférieure n'avait pas tenu compte de « la literalidad de la cláusula pactada » — c'est-à-dire des termes littéraux de la clause convenue.

Uruguay — Montecon : procédure abandonnée. La plainte déposée devant le CIRDI concernant la prolongation de la concession portuaire de Montevideo a été retirée par l'actionnaire majoritaire le 4 septembre 2026.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Cette information est consignée car un abandon de procédure constitue en soi un événement ayant une incidence sur l'évaluation : une plainte abandonnée sans décision arbitrale ne permet pas de déterminer le montant de l'indemnisation, et un lecteur qui rencontrerait cette affaire citée ailleurs doit savoir qu'aucun tribunal n'a procédé à une évaluation.

Références croisées. Les affaires « *Lupaka Gold v Peru* » et « *Webuild v Argentina* », toutes deux abordées ci-dessus dans la section « Expropriation », ont également leur place ici : chacune constitue en substance une décision relative à l'évaluation du préjudice au regard d'une norme conventionnelle, et chacune a fait l'objet d'un débat portant sur des dommages-intérêts plutôt que sur une indemnisation.

Note de vérification. Aucune décision bolivienne datant de 2025-2026 concernant le montant de l'expropriation ou l'évaluation aux fins d'assurance n'a pu être retrouvée. Les anciens documents relatifs aux litiges investisseur-État — l'affaire « *Aguas del Tunari* » et ses successeurs — restent ceux qui sont cités dans la littérature bolivienne, et il ne s'agit pas d'une décision de cette période. Cette lacune est signalée comme telle.

Source — « Défauts de construction à La Plata », *Infobae*, 1er septembre 2026 (source unique ; date du jugement non précisée, lu en espagnol) : <https://www.infobae.com/> ; Neuquén : « en holdover » (en espagnol) : <https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123> ; CSJN, crédit-bail en dollars, *Ámbito*, 19 novembre 2025 (article de presse ; référence non encore obtenue) : <https://www.ambito.com/> ; *Montecon* /

Note relative à la couverture — Suriname et Guyane française

Suriname. Le fondement constitutionnel est vérifié ; la loi ne l'est pas. L'article 34 de la Grondwet (Constitution) de la République du Suriname, tel qu'il figure dans le texte publié par De Nationale Assemblée (dna.sr), garantit la jouissance paisible des biens et prévoit dans son deuxième alinéa : « *Onteigening kan alleen geschieden en vertu des règles fixées par la loi et contre ces règles* » une indemnisation garantie au préalable » — l'expropriation ne peut avoir lieu que dans l'intérêt général, selon des règles à fixer par la loi, et moyennant une indemnisation garantie au préalable — à l'exception des cas d'urgence nécessitant une expropriation immédiate (paragraphe 3), ainsi qu'un droit légal à indemnisation lorsque un bien est détruit, rendu inutilisable ou soumis à des restrictions par l'autorité compétente dans l'intérêt général (paragraphe 4). La loi d'application en matière d'expropriation de ce système de droit civil d'inspiration néerlandaise — l'Onteigeningswet reprise du Gouvernementsblad colonial — n'a pas pu être trouvée dans une source primaire accessible à ce stade : elle ne figure pas dans le recueil publié par l'Assemblée nationale des « *geldende teksten* », et le portail du gouvernement n'a donné aucun résultat ; sa mesure, sa date d'évaluation et le nom de l'expert ne sont donc pas mentionnés ici, et le Droit en matière d'évaluation des biens privés pour la période 2024-2026 est peu abondant. Le Suriname a adhéré à la Convention américaine des droits de l'homme le 12 novembre 1987 et a accepté la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine ; il n'est pas membre de l'Union européenne.

Guyane française (Guyane). La Guyane française ne constitue pas une juridiction distincte : il s'agit d'une collectivité territoriale d'outre-mer française dans laquelle le Code français de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'applique au même titre qu'en France métropolitaine, et la rubrique française de la section « Europe » de ce département précise la mesure, la date et le juge de l'expropriation compétent. En tant que région ultrapériphérique de l'UE, elle fait, par l'intermédiaire de la France, partie de l'Union européenne et de la Convention européenne des droits de l'homme — c'est le seul territoire figurant sur la carte de cette section pour lequel cela est vrai. Une ligne de droit administratif identifiée, le droit français et non un système distinct : Tribunal des conflits, 9 février 2026, n° C4366, concernant la répartition des compétences dans un litige portant sur une parcelle à Rémire-Montjoly (Guyane), est tirée des documents de la rédaction et n'a pas été vérifiée par rapport à une source primaire lors de cette révision.

Couverture et état d'avancement

- **Argentine.** Étudié ci-dessus pour la première fois. La loi et les décisions de la CSJN, de Santa Fe et de Río Negro ont été lues dans des textes officiels ; l'issue de l'affaire SCBA I. 73.795 n'a pas rendu public, et les points relatifs aux baux à La Plata, Neuquén et à la CSJN reposent sur des articles de presse et sont signalés au moment de leur utilisation.
- **Équateur, Bolivie, Paraguay, Uruguay et Guyane.** Études de référence sur la loi relative à l'expropriation, chacune accompagnée de sa propre note de vérification. Les décisions nationales relatives à l'indemnisation de 2024 à 2026 n'ont été identifiées que pour l'Uruguay (arrêt n° 183 de 2026) et, d'après des articles de presse, pour l'Équateur (les procès du Quinto

Puente) ; aucune n'a été identifiée pour la Bolivie, le Paraguay ou la Guyane. L'étude sur la Guyane porte sur la loi n° 19 de 2024, telle que publiée au Journal officiel.

- **Chili et Pérou.** Analysés ci-dessus. Le Chili présente le dossier le plus complet de la région concernant l'*tasación* e de 2025 à 2026 et est traité au niveau de la méthode ; trois de ses décisions sont datées par rapport . L'entrée consacrée au Pérou porte sur l'indexation des obligations agraires et sur l'arrêt confirmant les autorisations d'expropriation délivrées par décret d'urgence. Aucune de ces sections n'aborde la question de l'expropriation partielle, qui est insuffisamment théorisée dans les avis chiliens publiés et qui est reportée.
- **Colombie.** Les arrêts et auto de la Cour constitutionnelle ont été consultés sur le site de la Cour ; le projet de loi «*Avalúo Justo* » est présenté comme un projet de loi.
- **Suriname et Guyane française.** Note de couverture uniquement ; la loi sur l'expropriation surinamaïse n'a pas été abordée. Le Venezuela n'est pas couvert par l'étude.
- **Mexique, Guatemala, Costa Rica et Panama.** Absents de cette édition : voir les éditions consacrées à l'Amérique du Nord et à l'Amérique centrale de cette rubrique.
- **Les décisions brésiliennes elles-mêmes.** Les questions susmentionnées sont tirées des avis publiés par le Tribunal et de la jurisprudence brésilienne . Les arrêts n'ont pas été lus, et la question de la possession était en suspens au moment de la mise sous presse.
- **Cour interaméricaine des droits de l'homme.** Le numéro 1 traitait des limites de la propriété communautaire autochtone ; ce sujet n'est pas mis à jour ici.