

Affaires judiciaires récentes en Amérique du Nord

TRADUCTION EN ANGLAIS À PARTIR DU FRANÇAIS ET DE L'ESPAGNOL PAR IA

Les documents provenant du Québec et du Mexique sont signalés et renvoient vers leur source dans la langue d'origine à l'endroit où ils sont utilisés.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Numéro 2 • Automne 2026

DOI : 10.67330/ra628555

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 sont indiquées et ombrées.

Portée et sources

Cet article porte sur les États-Unis, le Canada et le Mexique. Il s'ouvre sur trois prises de position, présentées d'emblée afin que chaque point qui suit soit lu dans son propre contexte : la valeur probante des expertises d'évaluation en matière d'expropriation — terme américain désignant l'exercice du droit d'expropriation, la prise de biens privés par l'État que la plupart des juridictions étudiées dans ce numéro qualifient d'expropriation ou d'acquisition forcée ; les évolutions canadiennes en matière d'expropriation et de droit des titres de propriété ; et la législation mexicaine ainsi que la jurisprudence qui l'accompagne. Les décisions de 2025-2026 provenant des trois pays sont ensuite présentées selon ces huit catégories. Le numéro 1 passait en revue quatre affaires américaines : *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, le litige concernant la servitude de conservation de Green Rock, l'acquisition par Baltimore de l'hippodrome de Pimlico, et *Braxton v. Bank of America* (le nom de cette affaire n'a pas été vérifié lors de ce cycle). Parmi celles-ci, seule

la première est reprise, dans la rubrique « Droit du crédit », où la décision relative aux conclusions est rapportée. Cet article expose la position sur les preuves d'expertise en matière d'évaluation dans le cadre d'une expropriation, à la lumière de laquelle peuvent être lues les informations comparatives figurant ailleurs dans ce numéro.

Aux États-Unis, les procédures se déroulent en anglais. Les documents québécois ont été lus en français et les documents mexicains en espagnol, et chacun est identifié en conséquence ; les rapports de l'Ontario sont en anglais.

Les sources primaires sont citées au moment de leur utilisation. Les références aux affaires doivent être vérifiées par rapport aux rapports officiels avant d'être considérées comme fiables.

Expropriation

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

États-Unis — expropriation et valeur probante des preuves d'évaluation

La pratique américaine en matière d'expropriation place l'expert au cœur de la procédure, contrairement à la plupart des juridictions étudiées dans ce numéro . Les deux parties présentent des éléments de preuve et des témoignages relatifs à l'expertise ; l'instance chargée d'apprécier les faits — dans de nombreuses juridictions, il s'agit de commissaires ou d'un jury, dans d'autres, du tribunal siégeant sans jury — accorde ce qu'elle estime être une juste indemnisation sur la base de ces éléments de preuve.

Deux éléments méritent d'être soulignés à des fins de comparaison. L'usage optimal est traitée comme une question de preuve plutôt que d'être prescrite par la loi : une parcelle résidentielle située dans un corridor réaffecté à un usage commercial peut être indemnisée à sa valeur commerciale lorsque l'expert du propriétaire établit le potentiel commercial, et que les analyses concurrentes de l'« utilisation optimale » constituent la base probatoire de l'indemnisation. De plus, dans de nombreuses juridictions, le contrôle en appel porte essentiellement sur l'admissibilité des témoignages d'experts, une décision d'indemnisation pouvant être contestée pour admission ou exclusion erronée de preuves d'évaluation, pour un verdict non étayé par les preuves, ou pour des instructions incorrectes concernant la norme d'indemnisation équitable.

Conséquences pour les experts. La position américaine est que l'avis de l'expert, s'il est recevable, est soumis à l'instance chargée d'apprécier les faits, qui peut l'adopter . Lorsque les tribunaux contrôlent la méthodologie au stade de l'admissibilité, cela confère par conséquent un poids plus important à l'admissibilité ; dans de nombreux États, cependant, les objections à la méthodologie d'un expert portent sur la valeur probante de la preuve plutôt que sur son admissibilité.

Sources de — Conférence interinstitutionnelle sur l'acquisition foncière, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (le « Livre jaune »), publié en collaboration avec le ministère de la Justice (document officiel, à lire en anglais) : <https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf> ; édition actuelle : <https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook> ; ministère de la Justice, Division de l'environnement et des ressources naturelles, Unité d'évaluation : <https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit> .

Le Canada : une fédération qui avance dans deux directions à la fois

La province canadienne de droit civil et les provinces de common law ont récemment pris des directions différentes en matière de calcul de l'indemnisation.

Québec : la suppression de la valeur pour le propriétaire. Le projet de loi n° 22, intitulé « *Loi concernant l'expropriation* » (,), a été déposé le 25 mai 2023, a reçu l'assentiment le 29 novembre 2023 et est entré en vigueur le **29 décembre 2023**, remplaçant intégralement la loi sur l'expropriation en vigueur depuis 1973.

Le changement principal concerne le mode de calcul. Sous l'ancien régime, l'indemnisation reposait sur l'*valeur au propriétaire* — la valeur pour le propriétaire — qui compensait la valeur du bien entre les mains de son propriétaire, en tenant compte de son utilisation optimale et la plus rentable ainsi que de tout avantage particulier qu'il représentait pour ce propriétaire. La nouvelle loi fonde l'indemnisation du droit exproprié sur *valeur marchande*, la valeur de marché, évaluée en fonction de la réalité immédiate du marché : l'offre, la demande et les conditions à un moment donné, tout en prévoyant séparément des dommages-intérêts pour les préjudices directement causés par l'expropriation.

Conséquences pour les évaluateurs. Le Québec a aboli une mesure axée sur le propriétaire qui était en vigueur depuis cinquante ans et l'a remplacée par la valeur du marché.

Le chemin parcouru importe davantage que la destination. La valeur pour le propriétaire et la valeur de marché ne sont pas deux estimations d'une même grandeur : elles répondent à des questions différentes, et la première est systématiquement la plus élevée lorsqu'un bien vaut davantage entre les mains de son propriétaire que sur le marché. Un expert immobilier exerçant au Québec a vu la nature des questions qui lui sont posées changer du tout au tout, et les biens comparables, qui constituaient des éléments de preuve secondaires selon l'ancienne méthode, sont désormais la méthode elle-même.

Source — French, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Davies Ward Phillips & Vineberg et Langlois Avocats sur le projet de loi n° 22 ; Gouvernement du Québecannonces du BEC, <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec>

Source — Assemblée nationale du Québec, projet de loi n° 22 (à lire en français) : <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>.

Ontario : une indemnisation calculée sur quatre sources de revenus, et non sur une seule. La loi sur l' *Expropriations Act* , RSO 1990, c. E.26, prévoit que l'indemnisation est fondée sur : la valeur marchande du terrain ; les dommages-intérêts attribuables à la perturbation ; les dommages-intérêts pour préjudice (indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve) ; et toute difficulté particulière liée au relogement. La valeur marchande correspond au prix qu'un acheteur consentant paierait à un vendeur consentant sur un marché libre au moment de l' expropriation, à l'exclusion, en vertu de l'article 14(4)(b), de toute augmentation ou diminution de valeur imputable au projet justifiant l'expropriation — le projet étant le projet d'intérêt public à l'origine de l'expropriation, et ne tient pas compte de ce que la pratique américaine appelle la règle de l'influence du projet (portée du projet) . L'indemnité pour préjudice compense la perte de valeur du terrain conservé lorsqu'une partie de celui-ci est expropriée et, conformément à la jurisprudence de l'affaire *Antrim Truck Centre* , elle est également applicable lorsqu'aucun terrain n'est exproprié. Les litiges sont tranchés par le Tribunal foncier de l'Ontario.

Conséquences pour les experts. La directive de l'Ontario est une directive relative aux dommages-intérêts dont l'évaluation constitue le premier volet, et non une directive d'évaluation comportant des éléments supplémentaires. Un expert qui indique la valeur vénale a rempli le point (a) et n'a abordé aucun des points (b), (c) ou (d) ; or, en cas d'expropriation partielle, la préjudice causé au reste du bien peut dépasser la valeur de la partie expropriée.

L'équivalent, en Nouvelle-Galles du Sud, du projet d'exclusion prévu par la loi est analysé dans l'affaire « *Goldmate* » (), dont le compte rendu figure dans la rubrique «Océanie» de ce numéro.

Source — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, chap. E.26, version consolidée (à lire en anglais) : <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>.

Au sein d'une même fédération. Le Québec fonde désormais l'indemnité pour le droit exproprié sur la valeur marchande, en indemnisant séparément les dommages directement causés par l'expropriation ; l'Ontario conserve quatre chefs d'indemnisation prévus par la loi, dont la valeur marchande est l'un d'entre eux. Le régime de droit civil du Québec et celui de common law de l'Ontario sont tous deux d'origine législative ; la Constitution canadienne ne garantit aucune indemnisation en cas d'expropriation. Les deux provinces indemnisent désormais différemment pour un même acte.

Canada — Qu'est-ce que le « fee simple » et s'il confère l'

Deux lignes de jurisprudence canadienne examinées au cours de la période étudiée soulèvent une question antérieure à toutes les mesures abordées ailleurs dans ce numéro : celle de savoir si le droit que le propriétaire estime détenir correspond effectivement au droit dont il dispose.

Titre autochtone sur des terres détenues en plein droit. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, rendu le 7 août 2025 après plus de cinq cents jours de procès, a reconnu l'existence d'un titre autochtone sur une partie de la zone faisant l'objet de la revendication au sein de la ville de Richmond, qui comprend des terrains détenus en fief simple par des particuliers. La cour a jugé que les droits en fief simple du Canada et de la ville de Richmond sur certains terrains étaient viciés et invalides, mais n'a rendu aucune ordonnance à l'encontre des propriétaires privés, qui n'étaient pas parties à la procédure ; elle a estimé que les dispositions relatives à l'irrévocabilité de la Loi sur le titre foncier — l'irrévocabilité étant le principe du système d'enregistrement Torrens selon lequel l' registre lui-même fait foi de la propriété, de sorte qu'un propriétaire inscrit acquiert généralement le bien libre de toute revendication non enregistrée — ne protégeaient pas les titres en cause contre la revendication, et a suspendu pendant dix-huit mois sa déclaration selon laquelle les titres en plein droit du Canada et de Richmond sont viciés et invalides. La Colombie-Britannique, le Canada et Richmond font partie des parties qui ont interjeté appel.

Source — Mandell Pinder LLP, résumé de l'affaire *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (commentaire ; à lire en anglais) : <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>.

Dans l'affaire « *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation* », 2025 NBCA 129, rendue le 11 décembre 2025, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick a confirmé la radiation d'une demande visant à obtenir une *déclaration* de titre autochtone sur des terres détenues en plein droit par les défendeurs industriels, estimant qu'une telle déclaration conférerait des droits incompatibles avec la propriété en plein droit. Les demandeurs Wolastoqey peuvent toujours demander la *reconnaissance* de leur titre afin de fonder des demandes d'indemnisation à l'encontre de la Couronne.

Source — Cour d’appel du Nouveau-Brunswick, arrêt du 11 décembre 2025, 2025 NBCA 129 (texte officiel ; non lu pour cette édition — voir la note ci-dessous) : <https://www.courtsnb-courtsnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf>.

Remarque concernant la portée de la décision du Nouveau-Brunswick. La portée de cette décision — à savoir si elle exclut en principe la coexistence du titre autochtone et du plein droit, ou si elle se limite à exclure la possibilité d’une déclaration dans le cadre de la présente procédure — fait l’objet de débats dans la littérature spécialisée. Ce service n’a pas pris connaissance du jugement, et le résumé ci-dessus ne doit pas être considéré comme une référence pour établir cette distinction.

Conséquences pour les experts immobiliers. Chaque estimation présentée dans ce numéro repose sur l’hypothèse d’un droit identifié. L’affaire Cowichan remet en cause cette hypothèse même pour une catégorie de terrains de la Colombie-Britannique : si les dispositions relatives à l’inattaquabilité de la loi sur les titres fonciers (Land Title Act) ne protègent pas un titre enregistré contre une revendication de titre autochtone, alors l’enregistrement ne constitue pas une déclaration exhaustive de ce qui est détenu. Il s’agit d’une décision rendue en première instance, dont les conclusions sont suspendues et qui fait l’objet d’un appel ; elle ne tranche donc rien pour l’instant.

La conséquence en matière d’évaluation n’est pas que le terrain concerné soit sans valeur. Elle réside dans le fait que le droit doit être qualifié avant de pouvoir être évalué, et que la réaction du marché lui-même — face à l’assurance titre, au crédit, à la de la négociabilité — devient une preuve de valeur, ce qui n’est pas le cas pour le plein droit de propriété libre de toute charge. L’obligation de l’expert immobilier est générale : identifier d’abord le droit et l’évaluer. Une expertise d’un terrain concerné qui indique la valeur du plein droit de propriété libre de toute charge sans préciser l’hypothèse retenue a indiqué un chiffre correspondant à un droit qui pourrait ne pas exister.

L’affaire fait l’objet d’un recours et n’est pas encore tranchée. C’est là en soi le fait déterminant pour un évaluateur, car une question non résolue concernant la nature du titre de propriété constitue une condition affectant la négociabilité, que la réponse soit ou non, en fin de compte, défavorable au titulaire du plein droit.

Usucapion d’un bien public : Affaire « *Kosicki v Toronto (City)* », 2025 CSC 28. Par cinq voix contre quatre, la Cour suprême a statué que la loi ontarienne sur la protection des parcs (*Real Property Limitations Act*) n’interdit pas catégoriquement l’acquisition d’un parc municipal par prescription acquisitive. Les appelants avaient acheté en 2017 une propriété à Toronto dont la clôture grillagée, en place depuis au moins 1971 (érigée à un moment donné entre 1958 et 1971), entourait une bande de terrain appartenant à la municipalité ; ce terrain avait été exproprié par un organisme de protection de la nature en 1958 et cédé à la ville en 1971. Le juge saisi de la demande a estimé que les critères traditionnels de la prescription acquisitive étaient remplis, mais a rejeté la demande en vertu d’une doctrine du « bien public » développée par la jurisprudence et tirée d’une décision antérieure de la Cour d’appel ; la Cour d’appel a confirmé cette décision. La Cour suprême a infirmé cette décision : la loi exempte certains terrains publics à l’article 16 — les terrains vagues et inoccupés de la Couronne, les emprises routières, les voies publiques — et les parcs municipaux n’en font pas partie. Un tribunal ne peut ajouter une exemption que le législateur n’a pas prévue.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette décision va à l’encontre de la plupart des conclusions de la présente étude. Ailleurs, l’État prélève une somme auprès du propriétaire et la question est de savoir quel montant il doit verser. Ici, c’est le propriétaire qui prélève une somme auprès de l’État et la question est de savoir s’il en a le droit. En Ontario, la réponse est qu’il en a le droit,

sauf disposition contraire de la loi.

En pratique, l'important est qu'une clôture existant de longue date constitue un élément de titre et non pas simplement un élément physique, et que l'étendue d'une parcelle peut différer de celle indiquée dans sa description cadastrale, dans un sens comme dans l'autre. Les propriétaires municipaux détiennent désormais des espaces verts bien à évaluer en termes de valeur, en raison d'un délai de prescription, ce qui a un effet réel, bien que diffus, sur la valeur des biens fonciers publics et sur la diligence requise de la part de tout acquéreur dont les limites ont été fixées par occupation plutôt que par arpentage.

Source — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 CSC 28 (à lire en anglais) : <https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html>.

Identifié mais non vérifié. Les rapports canadiens pour la période mentionnent également : *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 CSC 27, concernant les bandes riveraines submergées en tant qu'accessoires au titre de l'article 1718 du Code civil du Québec (C.c.Q.) ; une décision de la Cour d'appel de l'Ontario d'août 2026 rejetant une contestation constitutionnelle de la loi de 2023 réintégrant quinze parcelles dans la Ceinture verte, qui, si elle est confirmée, constitue l'analogie nord-américaine la plus proche de la question de l'*materielle Enteignung* suisse — *materielle Enteignung* s'agissant d'une expropriation de facto, ce que la pratique américaine appelle une « inverse condemnation » (une expropriation réglementaire ou constructive) — relatée dans la rubrique européenne de ce numéro ; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, refusant l'exécution forcée lorsqu'il n'a pas été démontré qu'un bien immobilier commercial était unique — l'unicité étant une question d'évaluation avant d'être une question de réparation ; et *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, portant sur la question de savoir si un avis de sûreté vieux de quarante ans remonte à la source du titre. Un refus rapporté d'autorisation d'appel dans l'affaire *Wolastoqey*, en date du 28 mai 2026, n'a pas pu être confirmé et n'est pas invoqué ici. Aucun de ces documents n'a été consulté dans sa version originale.

Décisions de 2025-2026 — États-Unis, Canada et Mexique

Excédent de la vente pour non-paiement d'impôts, mesuré par le prix d'adjudication : *Pung v. Isabella County* . *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. — (23 juin 2026), stipule que l'indemnisation juste lors d'une vente pour non-paiement d'impôts correspond au prix d'adjudication, et non à la juste valeur marchande . Le critère à prendre en compte est le montant réalisé lors de la vente par saisie immobilière, et non la valeur de la parcelle.

Source — <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/> ; <https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/>

Parcelles non contiguës relevant d'une utilisation unifiée : *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) évalue conjointement les parcelles non contiguës lorsqu'elles sont utilisées dans un but unifié — la question de la parcelle la plus grande étant tranchée en fonction de l'utilisation plutôt que de la contiguïté physique.

Source — <https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/> ; <https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/>

Expropriation partielle évaluée selon le principe de l'utilisation optimale pour un immeuble de moyenne hauteur : *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , Tribunal foncier de l'Ontario, 17 avril 2025, affaire concernant une expropriation partielle à Vaughan. Le Tribunal a retenu le principe de l'utilisation optimale pour un immeuble de moyenne hauteur et a accordé une indemnité d'environ \$ 2,37 millions de dollars canadiens.

Source — <https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/>

Première vague en vertu de la nouvelle loi québécoise : *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) figure parmi les premières décisions rendues en vertu de la nouvelle loi québécoise sur l'expropriation et porte sur l'utilisation optimale d'un projet d'aménagement.

Source — <https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec> ; <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation>

Mexique : expropriation par décret, évaluée par l'INDAABIN. Les décrets fédéraux d'expropriation continuent de s'appuyer sur des expertises commerciales réalisées par l'INDAABIN — notamment les affaires Texcoco et INSUS de 2026, ainsi que les parcelles du Tren Maya à Campeche. Le dossier d'évaluation revêt un caractère administratif plutôt que judiciaire, ce qui constitue la différence structurelle par rapport aux dossiers de common law mentionnés ci-dessus.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

; <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

Qui paie les redevances du gazoduc : *Hoffmann* / *WBI Energy*. Le litige opposant l'*Hoffmann* et *WBI Energy* (8e cir.; n° 25-159, pourvoi en cassation accueilli le 29 juin 2026) porte sur les redevances prévues par la loi sur le gaz naturel et les règles d'indemnisation de l'État qui les régissent : une société exploitant un gazoduc a acquis le terrain en vertu de la loi sur le gaz naturel, et les propriétaires se sont alors vu imposer \$383 000 de redevances.

Source — <https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/>

Servitudes de débit : *Ablan v. United States* . *Ablan v. United States* , n° 23-1363 (Fed. Cir., 22 décembre 2025), concernant l'évaluation des inondations et des servitudes de débit.

Source — <https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html>

Confirmation d'une décision rendue d'office : *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.* (, N.J., Cour d'appel, , division, 7 novembre 2025) a confirmé une décision rendue d'office d'un montant de \$ 447 000 concernant une expropriation partielle.

Source — <https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/>

Quinze pieds carrés : *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (Virginie Connecticut App., janvier 2026) a limité une expropriation indirecte temporaire à quinze pieds carrés.

Source — <https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case>

« Rails to Trails » : *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States* , N° 1:24-cv-01679 (Tribunal fédéral de première instance de , 28 octobre 2025), concernant la responsabilité civile liée au programme « Rails to Trails » dans le cadre d'un avis d'utilisation provisoire d'un sentier.

Source — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofca/1:2024cv01679/50845/47/>

Le projet a été écarté : *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*. *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) concerne le centre-ville de Toronto. Le projet a été écarté de l'évaluation et des droits de bail associés pris en compte ; le montant attribué s'élevait à C\$ 87,825 millions.

Source — <https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/>

Chiffres contradictoires concernant une approche industrielle : *S & R Sawmills* . *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10 décembre 2025, opposent des valeurs de marché contradictoires d'environ C\$ 37,7 millions et C\$ 40,8 millions.

Source — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm>

Date de prise de possession et frais : *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* . *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, porte sur la date de prise de possession et les frais d'expropriation.

Source — <https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/>

Droit de propriété sur un terrain privé : *Cowichan Tribes* et *Wolastoqey* . Les deux décisions sont mentionnées ci-dessus, sous la rubrique « Canada — qu'est-ce qu'un droit de propriété en fief simple, et est-il valable ? ».

Source — <https://www.torlys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands>

Mexique : un décret et le montant versé. L'expropriation de l'ejido de Santiago Cuautlalpan au profit de l'INSUS à Texcoco, publiée dans l' *Diario Oficial* le 18 février 2026, donne lieu à une indemnité versée par l'INDAABIN d'un montant de 4 458 425,20 MXN. L'expropriation par le Tren Maya de l'ejido NCPA à Escárcega, Campeche, s'élève à 41 310 MXN.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

; <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

Mexique : un site de ruines réquisitionné pour la construction de logements. Le 25 mars 2026, le site situé à Mérida 60, Roma Norte, a été réquisitionné pour la construction de logements sociaux sur la base d'une évaluation du Secretaría de Administración y Finanzas.

Source — <https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap>

Mexique : la question de l'indemnisation dans l'arbitrage conventionnel. Trois sentences ont fixé le montant de l'indemnisation en dehors du cadre des juridictions nationales. *Vulcan Materials* (CIDC, 28 juillet 2026) a accordé environ \$ 15 millions de dollars US contre une demande de \$ 1,5 milliard de dollars US. *Access Business Group v. Mexico* (CISR, 21 novembre 2025) a été rejetée pour défaut de compétence concernant les terres de Jalisco et la remise des ejidos. *ES Holdings and Libre v. Mexico* a été rendue le 26 mars 2026.

Source — <https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html> ; <https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contramexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/> ; <https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20Libre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf>

Mexique — la loi reste inchangée ; la jurisprudence évolue

Référence légale : Loi sur l'expropriation, article 10. La loi fédérale sur l'expropriation fixe l'*indemnización* — l'indemnité à verser — à la « *valor comercial* », c'est-à-dire la valeur commerciale du bien exproprié, qui ne peut être inférieure à la « *valor fiscal* », la valeur fiscale enregistrée dans les bureaux du cadastre — une valeur cadastrale, fixée administrativement dans le , dont l'équivalent américain le plus proche est la « *assessed value* » (valeur imposable). La valeur fiscale constitue un seuil minimal, et non la référence. L'évaluation est effectuée par l'Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, l'institut fédéral pour l'administration et l'évaluation des biens nationaux) ou — en vertu du deuxième alinéa de l'article 10, ajouté par la réforme publiée au Diario Oficial de la Federación (DOF, le Journal officiel fédéral) le 16 janvier 2012 — par des établissements de crédit, des courtiers publics ou des professionnels titulaires d'un diplôme de troisième cycle en expertise immobilière. En cas de contestation du montant, les articles 11 et 12 prévoient le recours à l'*consignación* — dépôt du montant fixé par l'autorité auprès d'un juge — suivi d'une décision judiciaire rendue par des experts désignés par les parties. L'occupation temporaire est indemnisée à la valeur de l'*valor de mercado* (), à la valeur de marché (), conformément à l'article 2 bis.

La dernière réforme de cette loi a été publiée au Journal officiel (DOF) le 27 janvier 2012, et elle n'a pas été modifiée depuis. Il convient de le préciser clairement, car cela permet de dissiper un malentendu courant : il n'existe aucune réforme de la Ley de Expropiación pour la période 2023-2025, et aucune invalidation de celle-ci par la Cour suprême.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Chambre des députés, texte consolidé et registre des réformes de la Ley de Expropiación, <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm>

Les terres d'ejido et une chaîne de titres datant du XIXe siècle : Amparo en révision n° 5934/2025. Commençons par une note de contexte. À la suite de la , la Cour suprême de justice de la nation (Suprema Corte de Justicia de la Nación), composée de neuf membres élus, siège

depuis septembre 2025 et ses deux « Salas » (chambres) n’existent plus ; les décisions rendues à compter de cette date sont celles du « Pleno », l’assemblée plénière, et ne doivent en aucun cas être attribuées à une « Sala ».

L’assemblée plénière s’est prononcée sur l’« Amparo en Revisión » n° 5934/2025 — un « *amparo* », c’est-à-dire une action en protection des droits constitutionnels mexicains, ici en deuxième instance — fin mai 2026, par sept voix contre deux, sur la « ponencia » (projet d’arrêt) d’Hugo Aguilar Ortiz ; Yasmín Esquivel et Loretta Ortiz ont exprimé leur désaccord, mettant en garde contre *l’inseguridad jurídica*, l’incertitude juridique. L’ejido (une communauté agraire détenant des terres sous le régime de propriété sociale du Mexique) de San Vicente de los Planes, à La Paz, en Basse-Californie du Sud, est en litige avec le promoteur Boca de la Salina au sujet de 584 hectares ; le projet « Península de los Sueños » se situe sur les terres litigieuses. La Cour a infirmé la décision de la chambre collégiale et a ordonné au Tribunal Supérieur Agrario de se prononcer à nouveau sur l’affaire en appliquant l’article 27 de la Constitution — les paragraphes annulant les concessions et les ventes de terres d’ejido par les autorités fédérales du 1er décembre 1876 à la Constitution de 1917 (paragraphe VIII) et autorisant le réexamen des contrats de thésaurisation foncière (paragraphe XVIII). La Cour n’a pas elle-même annulé le titre de 1893 ; elle a exigé que soit effectuée l’analyse de nullité constitutionnelle.

Remarque. Cette information provient de la presse — un ensemble d’articles publiés par UnoTV, Milenio et Almomento fin mai 2026 — et le jugement n’a pas encore été publié. Il convient de la recouper avec le jugement publié avant de s’y fier. Les articles divergent sur deux points précis, et le service n’a pas réussi à les clarifier : l’affaire est présentée à la fois comme une « *amparo en revisión* » et comme une « *amparo directo en revisión* », et la superficie du terrain est indiquée respectivement comme étant de 584 et de 548 hectares.

Conséquences pour les experts immobiliers. Une chaîne de titres dont les antécédents agraires remontent au XIXe siècle peut faire l’objet d’une analyse de nullité constitutionnelle. Pour un terrain à bâtir ayant fait partie d’un ejido au cours de son histoire, l’état du litige agraire constitue un élément du titre de propriété avant toute autre chose, et une expertise qui présuppose un titre de propriété négociable sur ce terrain doit mentionner cette hypothèse.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Couverture médiatique de la décision de l’assemblée plénière (UnoTV ; Milenio ; Almomento), fin mai 2026 ; arrêt non encore publié,
<https://www.milenio.com/>

Protection du registre reconnue à la source : jurisprudence 1a./J. 177/2025 (11a.).

Une *jurisprudence* faisant autorité — une thèse faisant autorité pour les juridictions inférieures — portant le numéro d’enregistrement numérique 2031077, a été approuvée le 13 août 2025 par la Première Chambre, quelques jours avant que celle-ci ne cesse d’exister dans le cadre de la réforme judiciaire. Le précédent est l’« Amparo directo en révision » n° 2060/2021, rendu le 23 octobre 2024 par quatre voix contre une sur le rapport de Ríos Farjat. La rubrique (mot de tête officiel) est libellée comme suit : « DROITS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE ET À LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DES PROPRIÉTAIRES ORIGINAIRES. ILS DOIVENT PRÉVALOIR SUR LA PROTECTION REGISTRALE DES TIERS ACQUÉREURS LORSQUE L’ACTE DE TRANSFERT DÉCOULE D’UNE VIOLATION DES NORMES D’INTÉRÊT PUBLIC. » Lorsque la chaîne de titres trouve son origine dans une violation des normes d’ordre public — un transfert sans le consentement du véritable propriétaire, ou sur la base de documents falsifiés —, les acquéreurs ultérieurs de bonne foi ne bénéficient pas de la protection du registre public. La thèse elle-même précise la réserve

suivante : la protection du registre subsiste lorsque le propriétaire initial n'a jamais fait enregistrer son propre titre.

Conséquences pour les experts immobiliers. Au Mexique, le recours au registre est fondamentalement limité, ce qui constitue un fait avéré en matière de négociabilité. L'hypothèse habituelle de l'expert selon laquelle le titre de propriété est valable et négociable constitue, pour un bien dont la chaîne de propriété est remise en cause pour ces motifs, une hypothèse extraordinaire et doit être présentée comme telle.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : *Semanario Judicial de la Federación*, registre numérique 2031077, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>

Note succincte. Fin août 2026, la Cour suprême (*Suprema Corte*) a rejeté le dernier recours formé par Emilio Lozoya contre la «*extinción de dominio*» — confiscation civile d'actifs — de la résidence de Lomas de Bezares, d'une valeur estimée à plus de 51 millions de pesos mexicains ; une chambre collégiale avait confirmé la confiscation en mai 2026. Cette affaire est liée à l'évaluation du bien confisqué sur la base de sa valeur enregistrée.

Recours en révision n° 520/2025 « », rendu le 10 juin 2026 par l'assemblée plénière, à l'unanimité, sur rapport de Loretta Ortiz, statue qu'un adolescent a la qualité pour contester une décision judiciaire autorisant la vente du logement familial dans le cadre du partage des biens lors d'un divorce, lorsque ce logement constituait la composante « logement » de l'*alimentos* (pension alimentaire légale). Cette décision est mentionnée ici dans le contexte de l'attribution de la propriété.

Une ligne par ligne. Matamoros, deuxième tribunal civil, dossier n° 157/2026 (26 août 2026) : un *información testimonial* — témoignage recueilli dans le cadre d'une procédure gracieuse — reconnaissant plus de deux cents ans de possession municipale de la Plaza Miguel Hidalgo (7,196 m²) ; il s'agit expressément d'une étape de juridiction volontaire en vue de l'obtention d'un titre de propriété, et non d'un jugement contesté. El Dorado (lac Chapala) : identifié, non vérifié — le litige sous-jacent est réel (un recours en amparo collégial de 2017 a annulé les assemblées de 2011), mais la décision rapportée d'août 2026 n'a pas pu être confirmée et n'est pas invoquée ici.

Confirmation de la réglementation des loyers et ses implications pour l'approche fondée sur les revenus. Dans l'affaire « Amparo en Revisión 546/2025 », examinée en séance plénière le 18 février 2026, une société de location immobilière a contesté les articles 2448 D ¶2 et 2448 F ¶¶3–4 du Code civil de la ville de Mexico, tels que publiés le 28 août 2024. La Cour n'a pas fait droit à l'*amparo* : les dispositions restent en vigueur.

Conséquences pour les experts immobiliers. Un plafond réglementaire sur le loyer et sur son augmentation ne constitue pas une donnée de marché, mais une limite juridique imposée à celui-ci, et il contraint l' de l'approche par les revenus précisément là où cette approche est la plus sensible : l'hypothèse de croissance. Une évaluation à Mexico qui capitalise les loyers contractuels ou de marché sans préciser comment les dispositions de la Réglementation influent sur leur évolution future fait abstraction d'une restriction que la Cour suprême a désormais refusé de remettre en cause.

Les restrictions d'utilisation au sein d'une aire protégée n'entraînent pas la extinction du droit de propriété. Dans deux arrêts rendus le 3 septembre 2026 *amparos* concernant Yum Balam dans l'État de Quintana Roo, la Cour a confirmé à la fois le décret portant création de la

zone protégée et son *Programa de Manejo*, estimant que les restrictions d’ utilisation des parcelles au sein de la zone n’ entraînent pas l’ extinction de la *propiedad ejidal*. La propriété subsiste malgré la restriction ; ce qui change, c’ est ce qui peut légalement y être fait — ce qui relève davantage de la compétence de l’ expert immobilier que de celle de l’ avocat spécialisé en droit immobilier, et correspond à la question du zonage chilien (6, dans la rubrique Amérique du Sud de ce numéro) sous une forme mexicaine.

La copropriété, en bref. Deux titres de propriété sont enregistrés chacun sur une ligne. Selon la thèse 2031362 (ADR 187/2025, 5 juin 2025), un copropriétaire peut intenter une action en « *reivindicatoria* » contre un tiers usurpateur sans avoir à dissoudre au préalable la copropriété. Et la justice de Mexico a réaffirmé le 9 avril 2026 que la prescription acquisitive exige la possession *en tant que propriétaire* : un locataire ou un commodataire ne peut pas acquérir la propriété par usucapion, quelle que soit la durée de la possession.

Note de vérification. Dans l’ affaire mentionnée ci-dessus sous le numéro 5934/2025 (accompagnée de l’ affaire 805/2026), tranchée le 26 mai 2026, l’ assemblée plénière a annulé une décision collégiale qui avait omis de procéder à une analyse au titre de l’ article 27 concernant des titres de propriété et des concessions prétendument irréguliers sur les terres litigieuses de l’ ejido San Vicente de los Planes, en Basse-Californie du Sud, et a ordonné un réexamen agraire complet. Aucune valeur n’ a été fixée et aucune n’ est mentionnée ici.

Sources de — Cour suprême de justice de la Nación, signé *engroses* (fichiers PDF officiels, à lire en espagnol) : Recours en amparo en revisión n° 546/2025, https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf ; texte du projet correspondant, http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf . Yum Balam et l’ examen de l’ ejido sont tirés d’ articles en espagnol : <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/> et <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/> ; thèse 2031362 : <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362> ; réaffirmation de l’ usucapion : https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf .

Fiscalité

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

Une prime de peering incluse dans le prix d’ achat : Cour d’ appel de Californie. Décision de la Cour d’ appel de Californie du 1er septembre 2026 concerne un immeuble de télécommunications et de centre de données situé à Los Angeles, et examine si le prix d’ achat de 438 millions d’ \$ s comprenait une prime de peering non imposable — un élément incorporel inclus dans le prix mais ne faisant pas partie de la base imposable .

Source — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverse-s-telecom-building-property-tax-valuation-ruling>

Trois questions, et non une seule : Tribunal fiscal du Minnesota. Trois décisions rendues en 2025 par le Tribunal fiscal du Minnesota portent sur des questions différentes. L’ affaire Diamond Lake Road Industrial (22 avril 2025) portait sur l’ importance d’ une vente récente du bien immobilier lui-même ; l’ affaire Macy’s (10 juillet 2025) portait sur l’ utilisation optimale et la méthode du coût,

le comté ayant obtenu gain de cause ; et seule l'affaire Walmart # 1864 (20 octobre 2025) portait sur un rapport d'examen du comté opposé à l'évaluation du contribuable. Informations tirées du bilan annuel d'un praticien, et non des décisions elles-mêmes.

Source — <https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review>

Mexique : une taxe foncière jugée disproportionnée. *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) estime que la taxe de la ville de Mexico *predial* enfreint le principe de proportionnalité.

Source — <https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/>

Zones humides faisant l'objet d'une servitude de conservation : Dakota du Sud. Dans l'affaire « *Pallansch v. Roberts County* », 2025 S.D. 52 (18 septembre 2025), la Cour suprême du Dakota du Sud a relancé une contestation de l'évaluation foncière des terrains soumis à des servitudes fédérales relatives aux zones humides. La cour d'appel avait exigé des propriétaires qu'ils produisent l'avis d'un expert certifié. La Cour suprême a estimé que ni la Constitution de l'État ni les règles de preuve n'exigent de réfuter la présomption selon laquelle l'évaluation est correcte : « Un témoignage crédible de tout témoin qualifié suffit ». Elle a infirmé la décision et renvoyé l'affaire.

Source — Arrêt (officiel, à lire en anglais) : <https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf> ; compte rendu : <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived>

L'approche par les revenus privilégiée : *Loch View LLC v. Town of Windham*. *Loch View LLC v. Town of Windham* (, Connecticut. Super. Ct., 20 mars 2026) a privilégié l'approche par les revenus pour une ancienne usine.

Source — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal>

Pas un seul actif à vocation spécifique : Tribunal fiscal de l'Oregon. Le Tribunal fiscal de l'Oregon, division des magistrats , le 13 novembre 2025, a jugé que les bâtiments d'un campus d'entreprise ne constituent pas un seul et même actif à vocation spécifique.

Source — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments>

Données comparables hors de la période légale : Montana. Une action collective contre le Département du revenu du Montana , intentée le 2 février 2026, allègue l'utilisation de biens comparables issus d'une période de vente hors de la période légale.

Source — <https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/>

Canada : rien à signaler à ce niveau. Aucun avis rendu en matière de recours fiscal au Canada pour l'exercice 2025-2026 n'atteint le niveau de celui rendu par le tribunal fiscal américain au cours de l'exercice considéré. Les litiges municipaux en matière d'évaluation foncière se poursuivent ; aucun n'a toutefois constitué un précédent national en matière d'évaluation dans le cadre de cette analyse.

Mexique : un tarif scolaire et une base de copropriété. Thèse 2031687 du 23 janvier 2026 concerne le Nuevo León tarif spécial sur les biens scolaires. L' *reasunción* 7/2025 traite du *valor catastral integral* de la ville de Mexico pour les copropriétés en vertu de l'article 127, et l'ADR 5829/2025 concerne l'ISSSTE *predial* à Mexico.

Source — <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687> ; https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf ; <https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352>

Mexique : valeurs unitaires et expert désigné par le propriétaire. Arrêt n° 0439-2025 du Tribunal de justice administrative de Jalisco concernant *catastro* les valeurs unitaires et la procédure permettant à un propriétaire de présenter son propre *perito*.

Source — https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf

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.

La saisie immobilière en tant que mesure d'indemnisation : *Pung* à nouveau. *Pung v. Isabella County* apparaît ici ainsi que dans la rubrique « expropriation » : la saisie fiscale constitue en soi la mesure d'indemnisation, ce qui en fait autant un cas de prêt qu'une expropriation.

Prétendu parti pris dans une expertise de refinancement : *DOJ v. Rocket Mortgage* . *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) a résisté à une requête en irrecevabilité en septembre 2025. L'allégation porte sur une expertise de refinancement entachée de préjugés raciaux et sur la réponse du prêteur à cet égard.

Source — <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rockett-to-proceed/>

L'affaire *Duty runs to the intended user* : *First National Financial Corp. v. Letterio* . *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10 décembre 2025) établit qu'un prêteur qui n'était pas l'utilisateur visé ne peut pas poursuivre l'expert immobilier sur la base d'un rapport comportant une clause de non-responsabilité claire.

Source — <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

Absence d'obligation de communiquer l'expertise de la banque à l'emprunteur : *Bank of Montreal v. Jain* . *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12 mars 2026) statue que, dans le cadre d'une vente par le créancier hypothécaire, il n'existe aucune obligation de communiquer l'expertise de la banque à l'emprunteur.

Source — <https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/>

Origination contre réalisation : *Instafund* . Dans l'affaire *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 19 juin 2025), la cour a opposé les évaluations de valeur d'origine fondées sur le potentiel de développement (environ C\$ 3,9 millions) aux évaluations de valeur de réalisation (environ C\$ 2,6 à C\$ 2,88 millions). C'est cet écart qui constitue le fondement de l'argument, et non le calcul lui-même.

Source — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm>

Mexique : aucun jugement opposant un prêteur à un évaluateur n'a été signalé. Aucun n'a été trouvé pour la période 2025-2026. Il existe toutefois des dispositions réglementaires et codifiées : l'Infonavit exige, à compter de 2026, une *avalúo* électronique datant de moins de six mois et répondant à des critères de qualité technique *dictamen* ; *a juicio de peritos*

Source — <https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html> ; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Bolet_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf ; <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

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.

Confiance prévisible de la part d'un acquéreur : *Aquidneck Trucking* . *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 31 juillet 2025) autorise les actions en responsabilité pour négligence intentées par des acquéreurs à l'encontre d'évaluateurs d'entreprise à être partiellement maintenues, sur la base d'une confiance prévisible.

Source — <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>

La parenthèse ne constitue pas le critère : *Bratt v Jones* et *Letterio* . *Letterio* (ci-dessus) limite la responsabilité en fonction de l'utilisateur visé. Concernant la norme elle-même, aucune décision nord-américaine de cette période ne reformule le critère ; la décision anglaise, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 — un chiffre hors de la fourchette n'est pas suffisant sans un manquement à l'obligation de *Bolam* — est mentionnée dans l'annexe de prêt de ce numéro.

Source — *Letterio* : <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

Mexique : aucune ligne parallèle publiée. Il n'existe pas de ligne parallèle publiée concernant la négligence en droit commun pour la période 2025-2026 au Mexique. Les questions relatives à la responsabilité relèvent plutôt de l'INDAABIN et de l'enregistrement *perito*, ainsi que du droit des contrats.

Source — <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

Canada : l'affaire relative aux droits de douane de la période. *Letterio* ci-dessus figure la décision de 2025 relative aux droits de douane, qui applique les documents suivants : *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* et *Nussbaum v. Hall*.

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.

L'expertise la plus récente a été retenue : *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* , État de Washington , Comté de , Cour d'appel , Division III, 31 mars 2026, a préféré une expertise plus récente \$ de 340 000 à une expertise antérieure \$ de 410 000, après examen fondé sur des preuves substantielles.

Source — https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf

Aucune conclusion particulière n'est requise : *Allen v. Allen* . *Allen v. Allen* , 2026 WY 28, autorise le recours à une estimation immobilière ultérieure et supérieure datant de 2025 (\$ 1,541 million) sans les conclusions particulières prévues par la règle 52.

Source — <https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-finding-s:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view>

Expertise, puis vente dirigée : *F.H. v. J.H.* . *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), a évalué une maison de Staten Island à \$ 1,4 million et a dirigé une vente ultérieure à \$ 1,5 million.

Source — <https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html>

Les règles relatives à la date d'évaluation : *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, contient les règles relatives à la date d'évaluation : les structures ajoutées après la date de demande sont exclues, et un ordre de vente a été annulé au profit des valeurs d'expertise.

Source — <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-set-s-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571>

Refus d'une expertise tardive : *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, a refusé d'admettre une expertise tardive de la ferme et de la maison effectuée après le procès, laissant ainsi la péréquation en vigueur.

Source — <https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html>

Un chiffre de Zillow mis de côté au profit de celui convenu : *Handschu v. Handschu*. Dans l'affaire *Handschu v. Handschu*, n° 25A-DN-1949 (Tribunal d' , Indiana App., 6 mars 2026 ; décision sous forme de mémorandum, sans valeur de précédent), le tribunal de première instance avait évalué la résidence conjugale à \$215 000, un chiffre présenté au mari lors du contre-interrogatoire comme provenant de Zillow. La Cour d'appel a infirmé la décision et renvoyé l'affaire pour qu'une évaluation soit effectuée à \$200 000, soit la valeur indiquée dans la lettre de l'agent immobilier que les deux conjoints avaient utilisée.

Source — <https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf>

Successions, trusts et homologation

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

Le règlement d'une créance liée aux revenus ne réduit pas la valeur : *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2e Cir., 4 mars 2025, comprend une participation dans une société en nom collectif QTIP à la valeur convenue ; le règlement d'une créance liée aux revenus n'a pas réduit la juste valeur marchande.

Source — <https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/>

Répartition après une vente par commissaire : *Robinson* . *Robinson* (Mass. Land Ct. 2026) concerne un terrain hérité détenu par onze frères et sœurs. Le commissaire a procédé à la vente ; le litige porte sur la répartition du produit de la vente, d'un montant de \$ 853 911.

Source — <https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf>

Mexique : valeur indiquée sur *extinción de dominio*. L' *extinción de dominio* de la demeure des Lozoya à Lomas de Bezares fait l'objet d'une procédure d'expropriation mentionnée ci-dessus. Il s'agit du dossier le plus récent et le plus médiatisé concernant la valeur d'un bien immobilier, bien qu'il ne s'agisse pas d'un cas de droits de succession au sens américain du terme.

Source — <https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/>

Canada : aucune expertise comparable. Aucune expertise canadienne relative aux droits de succession ou à la valeur immobilière à la date du décès pour la période 2025-2026 n'a atteint le niveau de *Kalikow*. Les dossiers relatifs à la succession familiale et à l'expropriation mentionnés ci-dessus constituent les cas de contestation d'évaluation publiés les plus proches .

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.

Prix de transaction supérieur à la valeur estimée par les experts : *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* . *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* Cela reste la référence pour la période 2025-2026 : une transaction à des conditions de marché (\$) d'un montant de 30 millions a dépassé la valeur estimée par les experts du Service (\$) de 52,5 millions sur la question du rapport bénéfices/capital.

Source — <https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny>

Les propriétaires d'entités ne sont pas des « personnes physiques » : *Flouret v. Sagland, LLC* . *Flouret v. Sagland, LLC* (App. de New York Div. 2e département, 19 août 2026) statue que les propriétaires de fiducies et de SARL ne sont pas des « personnes physiques », de sorte que la loi uniforme sur le partage des biens successoraux (Uniform Partition of Heirs Property Act) ne s'applique pas.

Source — <https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf>

Canada : aucune décision de référence en matière de juste valeur pour cette période. Aucune décision canadienne relative à la juste valeur ou à l'abus de position dominante dans le domaine immobilier pour l'année 2025-2026 n'a été relevée lors de cette analyse. Les évaluations portant sur des intérêts connexes représentant des montants élevés concernent les dossiers d'infrastructures et d'expropriation — *Metrolinx* ci-dessus et *Remington* ci-dessous.

Mexique : aucune décision comparable. Aucune décision mexicaine publiée en matière de juste valeur des entreprises ou de rachat immobilier datant de 2025-2026 n'est comparable à la pratique relative à l'article 238 des îles Caïmans ni à l'affaire « *ES NPA* » jugée par la Cour fiscale des États-Unis.

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.

Canada — quand les dommages-intérêts ne suffisent pas : la voie de l'exécution forcée

Le caractère unique est une conclusion d'évaluation. Trois décisions rendues en appel en quatorze mois ont tourné autour de la question de savoir si l'argent pouvait se substituer au terrain, et cette question — le caractère adéquat des dommages-intérêts — n'est autre que la substituabilité revêtue d'un habit de réparation. Dans l'affaire « *Culos Development v Baytalan* » (2025 BCCA 265), la Cour d'appel de la Colombie-Britannique a ordonné l'exécution forcée d'une option portant sur un terrain à bâtir à Kelowna, fondant le caractère unique de ce dernier sur la situation spécifique en matière d'urbanisme et de zonage plutôt que sur une quelconque valeur sentimentale du terrain résidentiel. Dans l'affaire *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21), la Cour d'appel de l'Ontario a refusé l'exécution spécifique d'un terrain vacant de 45,7 acres à Caledon — qui n'était pas unique — et a jugé qu'une demande de dommages-intérêts omise en première instance ne pouvait être ajoutée ultérieurement ; le taux hypothécaire progressif applicable à la date d'échéance du solde a été examiné au regard de l'article 8 de la loi sur les intérêts (Interest Act). Et dans l'affaire *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168), un \$dépôt de 1,1 million sur une \$11 millions d'achat de dix lots qui a échoué (montants tels que rapportés) a été jugé suffisant pour justifier le privilège de l'acheteur susceptible de fonder un certificat de litige en cours. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, qui reste la référence en la matière) définit la limite : un locataire exerçant une option d'achat qui retient une partie du prix perd cette option.

Conséquences pour les experts. La question du caractère unique est une question d'évaluation tranchée par les juges : celle de savoir s'il existe un substitut comparable au niveau du montant des

dommages-intérêts. L'affaire « *Culos* » reconnaît le caractère unique de ce que valoriserait précisément une expertise immobilière — les droits de construction — tandis que l'affaire « *Rabinowitz* » le nie pour une simple superficie en acres, précisément parce que le marché propose des biens comparables. L'analyse de substitution d'un expert, réalisée pour déterminer la valeur, est la même que celle effectuée par un tribunal chargé de statuer sur les mesures de redressement.

Sources de — Commentaire de *Culos* (à lire en anglais) : <https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation> ; *Rabinowitz* : <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz> ; *RStyle* : <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043> ; *1785192 Ontario* : <https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf>. Ces entrées s'appuient sur les reportages et commentaires identifiés, et non sur les textes de jugement consultés par ce département.

Confirmation d'une décision d'expertise : *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2e département, 18 juin 2025), confirmation d'une décision d'expertise relative à un incendie : absence de fraude, de partialité ou de mauvaise foi.

Source — https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm

Un dommage caché ne constitue pas une erreur manifeste : *One Church v. Brotherhood Mutual* . *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764, annule une expertise d'assurance exécutoire uniquement en cas de fraude ou d'erreur manifeste ; la découverte ultérieure d'un dommage ne suffit pas.

Source — <https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals>

C'est l'arbitre qui détermine la nature du bien : *Cantina Enterprises II* . *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) laisse à l'arbitre et à l'expert en évaluation le soin de déterminer ce qui constitue un bien mobilier d'entreprise une fois que la couverture de l'incendie est admise.

Source — <https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/>

Annulation d'une sentence de 187 millions de dollars rendue dans l'affaire « \$ » : *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* . *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (N.D. Fla., 22 septembre 2025) a annulé une sentence de 187 millions de dollars rendue dans l'affaire « \$ » relative à l'ouragan Sally et a ordonné la constitution d'un nouveau collège d'arbitres.

Source — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367>

Les cendres et les débris ne constituent pas une perte physique directe : *Gharibian v. Wawanesa* . *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), stipule que le nettoyage des cendres et des débris provenant d'un incendie de forêt à proximité ne constitue pas une « perte physique directe ». Le débat parallèle sur l'évaluation dans le cadre du programme d'indemnisation se trouve dans les modèles de perte de valeur liés à l'incendie d'Eaton (RAND, 2025).

Source — <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments> ; https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf

Retard de développement dû aux lignes de transport d'électricité : *Remington Development v. ENMAX* . *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15 septembre 2025) a accordé à C\$ 11,08 millions pour le retard de développement causé par les lignes de transport d'électricité.

Source — <https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999>

Où se trouvent les documents mexicains. Le Mexique est bien représenté dans les deux premières catégories — les décrets d'expropriation et le Droit relatif à l' *predial* — et peu représenté dans les six autres, en ce qui concerne les avis d'évaluation rendus en appel . Ces litiges relèvent plus souvent de l' *amparo* , de l' *extinción de dominio* , ou des sentences du CIRDI (Vulcan ; Access Business Group) que des affaires traitées par les tribunaux aux affaires familiales ou des dossiers d'expertise en assurance.

L'expertise n'est pas imposée tant que la couverture fait l'objet d'un litige : *FutureCare Health v. Affiliated FM* . *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), a refusé d'imposer une expertise tant que la couverture restait contestée — c'est l'ordre des opérations qui compte, et non le nombre.

Source — <https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/>

Canada : estimation de la valeur d'une maison détruite. Une synthèse des pratiques de 2025 traite des dommages-intérêts au titre du coût de remplacement des résidences détruites — ce qui est indemnisable lorsque le bâtiment ne peut pas être réparé.

Source — <https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation>

Mexique : cette mesure relève des décisions arbitrales. Aucune décision mexicaine publiée concernant une clause d'évaluation relative à un incendie ou à un ouragan pour la période 2025-2026 n'a été trouvée. Les décisions portant sur des montants élevés en matière d'évaluation des pertes sont les décisions arbitrales enregistrées sous la rubrique « expropriation » — *Vulcan* et *L1bre*.

Couverture et état d'avancement

Cet article rend compte des conclusions tirées, et non de toutes les décisions prises. Points en suspens :

- **États-Unis.** Les décisions rapportées ont été recueillies via les sites des tribunaux eux-mêmes et par le biais de recueils de jurisprudence, et chaque note de source précise de quelle source il s'agit. Aucune recherche systématique n'ayant été effectuée dans les recueils consacrés à l'expropriation ou des recueils consacrés à l'impôt foncier n'a donc pas été effectuée ; les recours en matière d'évaluation foncière au niveau des États — qui constituent le plus vaste ensemble de litiges américains en matière d'évaluation en termes de volume — ne sont représentés

que par une poignée de cas. Un rachat de part dans le cadre d'un partage identifié pour le présent volet (Tribunal supérieur de Los Angeles, 2026) a été retiré car la source enregistrée correspondait en réalité à une autre affaire.

- **Canada.** Le Québec et l'Ontario sont cités sur la base de leurs lois ; une décision rendue en vertu de la loi québécoise de 2023 et une autre du Tribunal foncier de l'Ontario sont rapportées, tandis que les décisions de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de la Saskatchewan sont classées dans d'autres catégories. L'arrêt de la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick sur le titre autochtone n'a pas été consulté, et plusieurs éléments canadiens sont repris tels qu'identifiés mais non vérifiés lorsque le texte l'indique. La loi fédérale « *Expropriation Act* » n'a pas fait l'objet d'une analyse.
- **Mexique.** La loi est citée à partir de son texte. Les sites de la Suprema Corte ont refusé l'accès automatisé dans leur intégralité ; les décisions mexicaines reposent donc sur la publication hebdomadaire de la Cour telle que reproduite ailleurs et sur des articles de presse ; l'amparo concernant l'ejido de mai 2026 provient de la presse et n'a pas été publié.