

Décisions de justice récentes — Union européenne

Décisions de justice récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/r1yn1y02

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

Champ et sources

Ce panorama est établi à partir de sources primaires accessibles au public lorsqu'elles sont disponibles — au premier chef la base officielle de jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (curia.europa.eu), HUDOC pour la Cour européenne des droits de l'homme, les décisions publiées du Bundesfinanzhof (bundesfinanzhof.de), la Cour constitutionnelle fédérale allemande (bverfg.de), Légifrance pour la jurisprudence française et l'Upper Tribunal (Lands Chamber) pour le Royaume-Uni — ainsi que des commentaires secondaires parus dans des publications professionnelles et universitaires. Les décisions rendues en langues nationales ont été lues dans leur version originale et sont décrites en anglais dans la version de référence ; les intitulés d'affaires conservent leur orthographe et leurs signes diacritiques d'origine.

Les bases de recherche juridique sur abonnement (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi) ne sont pas utilisées. Les décisions des juridictions nationales inférieures aux cours suprêmes sont recensées de façon sélective, la priorité étant donnée aux décisions d'une portée manifeste sur le plan du précédent ou de la méthode. Les références d'affaires citées ici devraient être vérifiées auprès du recueil officiel de la juridiction avant toute utilisation en pratique ou toute republication.

Cette livraison de référence traite l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni comme les principaux ordres juridiques nationaux. L'Italie, l'Espagne, les Pays-Bas et les pays nordiques ne font pas l'objet d'un examen distinct dans la présente livraison, mais seront ajoutés dans les livraisons trimestrielles suivantes selon l'importance de la matière. La Suisse, bien qu'extérieure à l'Union européenne, sera traitée dans de futures livraisons en raison de la forte influence méthodologique des normes suisses d'évaluation sur la pratique européenne en général.

Contexte réglementaire européen

Deux évolutions réglementaires au niveau de l'Union européenne affectent substantiellement l'environnement de travail des experts, bien qu'aucune ne soit elle-même une décision de justice :

Règlement européen sur l'IA et modèles d'évaluation automatisée. Le règlement (UE) 2024/1689 (*EU AI Act*) est entré en vigueur en 2024, ses dispositions applicables aux systèmes d'IA à haut risque prenant effet de manière échelonnée jusqu'en août 2026. Le 19 mai 2026, la Commission européenne a publié un projet de lignes directrices sur la classification des systèmes d'IA à haut risque, soumis à consultation des parties prenantes. L'annexe III du règlement range l'évaluation de la solvabilité des personnes physiques parmi les huit catégories d'usages présumés à haut risque, et le projet de lignes directrices de la Commission développe cette catégorie en détail.

Les modèles d'évaluation automatisée (*automated valuation models*, AVM) utilisés pour l'octroi de crédits hypothécaires, le suivi de portefeuilles hypothécaires et la souscription d'assurance étant fonctionnellement indissociables de l'évaluation de la solvabilité relative aux prêts sous-jacents, les AVM exploités par des établissements de crédit ou des assureurs au sein de l'Union européenne seront, dans la plupart des configurations, qualifiés de systèmes d'IA à haut risque. Les conséquences en matière de conformité comprennent des systèmes obligatoires de gestion des risques, des contrôles de gouvernance des données, une journalisation automatique assortie d'une conservation des journaux d'au moins six mois, des mécanismes de supervision humaine permettant aux opérateurs de comprendre et de passer outre les décisions du système, ainsi que des obligations de surveillance après commercialisation.

Conséquence pour les experts. Les experts européens doivent s'attendre à ce que les flux de travail assistés par AVM mis en œuvre par leurs clients prêteurs soient soumis à des exigences de documentation et d'explicabilité sensiblement renforcées. Lorsque les experts fournissent des données d'entrée du modèle, des données de calibrage ou un contrôle humain des sorties d'AVM, ces activités deviennent elles-mêmes des éléments du dispositif de conformité « IA à haut risque » du prêteur.

Directive sur la performance énergétique des bâtiments (refonte). La directive (UE) 2024/1275, refonte de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (*Energy Performance of Buildings Directive*, EPBD), a été publiée au Journal officiel le 8 mai 2024 et est entrée en vigueur le 28 mai 2024. Le délai de transposition pour les États membres est fixé au 29 mai 2026. Parmi d'autres dispositions, l'EPBD refondue impose aux États membres de donner priorité à la rénovation des seize pour cent les moins performants du parc bâti (non résidentiel) et des quarante-trois pour cent les moins performants du parc résidentiel ; fixe des normes minimales de performance énergétique (*minimum energy performance standards*, MEPS) ; exige des bâtiments à émissions nulles pour les constructions publiques neuves à partir de 2028 et pour toutes les constructions neuves à partir de 2030 ; et rend obligatoire l'évaluation du carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments neufs à partir de 2030.

Conséquence pour les experts. L'EPBD refondue affectera les évaluations immobilières par plusieurs canaux : les seuils minimaux de performance énergétique créent une nouvelle catégorie d'obsolescence induite par la conformité ; les notes des diplômes de performance énergétique (*energy performance certificate*, EPC) deviennent un déterminant substantiel du prix, tant pour le parc résidentiel que commercial ; et les coûts de rénovation nécessaires à la mise en conformité doivent être reflétés dans les approches par les coûts et dans la déduction au titre de la durée de vie économique résiduelle. Les experts doivent aussi anticiper que les prêteurs soumis à la directive sur le crédit hypothécaire exigeront de plus en plus un traitement explicite des notes EPC et des besoins d'investissement liés aux MEPS dans les évaluations de garanties.

Notes pour les livraisons suivantes

Les livraisons trimestrielles qui suivront ce panorama de référence porteront sur les évolutions : nouvelles décisions, issue des affaires pendantes identifiées ici (notamment le traitement, par la Cour constitutionnelle fédérale allemande, de l'affaire *1 BvR 472/26*) et législation de transposition, par les États membres, de l'EPBD refondue en droit national. Le cadre juridique suisse, le traitement des décisions des cours suprêmes italienne et espagnole ainsi que les développements devant le *Conseil constitutionnel* français seront ajoutés selon l'importance de la matière.

Résumés de décisions par ressort

Cour de justice de l'Union européenne

GR Real (affaire C-351/23). Cour de justice de l'Union européenne, arrêt du 24 juin 2025.

La Cour de justice s'est prononcée sur un renvoi préjudiciel d'une juridiction slovaque né d'une procédure d'exécution hypothécaire extrajudiciaire dans laquelle des consommateurs avaient perdu leur résidence familiale par voie d'adjudication alors qu'une instance contestant des clauses contractuelles potentiellement abusives était encore pendante. La Cour a jugé que les garanties de protection des consommateurs issues de la directive 93/13/CEE exigent que les règles procédurales nationales permettent un contrôle juridictionnel effectif du caractère abusif des clauses avant qu'une résidence hypothéquée puisse être vendue par voie d'exécution extrajudiciaire, et que les procédures autorisant la vente à devenir irréversible avant l'achèvement de ce contrôle sont incompatibles avec la directive.

Conséquence pour les experts. La décision n'est pas directement une affaire d'évaluation, mais elle remodèle l'environnement procédural dans lequel les évaluations de garanties hypothécaires sont commandées et utilisées. Dans plusieurs États membres dotés de procédures d'exécution extrajudiciaire (notamment la Slovaquie, la République tchèque, la Hongrie et les États baltes), l'effet pratique est de ralentir le processus d'adjudication et d'allonger la période durant laquelle il est fait fond sur l'évaluation de la garantie du prêteur. Les experts qui préparent des évaluations de garanties destinées à l'exécution dans ces ressorts doivent anticiper que les rapports d'évaluation seront utilisés plus longtemps qu'auparavant et pourront être confrontés aux mouvements de marché intervenus entre la date d'évaluation initiale et la vente finale.

Cour européenne des droits de l'homme

Démolition d'un immeuble à Bakou (Azerbaïdjan), arrêt de juillet 2025. Cour européenne des droits de l'homme, article 1 du Protocole n° 1.

La Cour européenne des droits de l'homme a constaté une violation du droit au respect des biens à propos de la démolition et de l'expropriation d'un immeuble à Bakou, ordonnées à la suite de l'invocation par les autorités d'un risque sismique. La juridiction de Strasbourg a estimé que les autorités internes, en fixant l'indemnisation, n'avaient pas suffisamment motivé le rejet du rapport d'évaluation produit par les requérants et avaient retenu de façon injustifiée le seul montant issu de l'expertise ordonnée par la juridiction elle-même. La Cour a alloué au total €75,000 au titre du préjudice matériel, €3,000 au titre du préjudice moral et €1,055 au titre des frais de justice.

Conséquence pour les experts. La décision conforte une ligne jurisprudentielle relative à l'article 1 du Protocole 1 imposant aux juridictions internes d'examiner de façon motivée les éléments d'évaluation concurrents dans les procédures d'expropriation, et exigeant que le rejet du rapport d'évaluation d'un requérant au profit d'une expertise ordonnée par la juridiction soit lui-même motivé. Pour les experts européens exerçant en matière d'expropriation et de juste indemnité, l'affaire souligne que la défendabilité documentaire d'un rapport d'évaluation — le raisonnement explicite étayant la sélection des comparables, l'établissement des ajustements et la réconciliation de la valeur finale — relève elle-même des droits fondamentaux lorsque le rapport est produit à l'appui d'une demande dirigée contre l'État.

France

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19 juin 2024, n° 22-24.169. (Commentée dans la littérature professionnelle jusqu'en 2025.)

La Cour de cassation a jugé, dans le contentieux de la *valeur vénale* en matière de droits de succession, qu'une vente du bien hérité intervenant après le fait générateur de l'impôt (le décès du *de cujus*) ne peut être invoquée par les héritiers pour réviser à la baisse la *valeur vénale* initialement déclarée, quand bien même le prix de vente postérieur serait sensiblement inférieur et la vente interviendrait dans les mois suivant le décès. La décision applique le principe selon lequel la *valeur vénale* en matière de droits de succession s'apprécie à la date du fait générateur et n'est pas corrigée au vu de transactions ultérieures portant sur le même bien.

Conséquence pour les experts. La décision confirme une discipline stricte de la date d'évaluation dans la pratique française des droits de succession et limite la pertinence des ventes postérieures comme éléments rétrospectifs de valeur. Les experts qui préparent des évaluations successorales françaises devraient réunir des éléments de comparaison complets fondés sur des transactions intervenues *à la date d'évaluation ou avant celle-ci*, et ne devraient pas produire les ventes postérieures du bien lui-même comme éléments confirmatifs. Le même raisonnement a vocation à s'étendre aux *droits de donation* et au contexte de l'*IFI*.

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8 janvier 2026, n° 23-22.803. Rapports d'expertise amiable (non judiciaire).

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu une décision redéfinissant la valeur juridique des rapports d'expertise amiable (non judiciaire) dans la procédure civile française. La décision fait suite à la réforme procédurale plus large opérée par le *décret* du 18 juillet 2025, qui a érigé la médiation et le règlement amiable des différends en règle par défaut de la procédure civile. La Cour a précisé que les rapports d'expertise amiable établis à la demande contractuelle d'une seule partie peuvent néanmoins être reçus comme éléments de preuve et se voir accorder une force probante, sous réserve du principe du contradictoire et de l'appréciation, par la juridiction, de l'indépendance et de la méthodologie de l'expert.

Conséquence pour les experts. La décision renforce la position probatoire des *expertises immobilières* établies hors du cadre des *experts judiciaires* désignés par le juge, à condition que le rapport respecte les standards méthodologiques de la profession et que l'indépendance de l'expert soit documentée. Pour les experts français intervenant sur des évaluations contestées en matière successorale, de divorce ou de litiges commerciaux, la décision crée une base plus solide permettant de citer et d'invoquer des rapports commandés par le client dans un contentieux ultérieur. Une attention particulière à la documentation de l'indépendance (absence de lien de subordination, d'intérêt économique ou de lien familial avec le client) et à l'application des méthodes prescrites par les normes professionnelles devient d'autant plus importante.

Allemagne

Bundesfinanzhof, arrêts du 12 novembre 2025 (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). La trilogie du *Grundsteuer Bundesmodell* — constitutionnalité du système réformé d'évaluation de la taxe foncière. Le deuxième sénat de la Cour fédérale des finances allemande (*Bundesfinanzhof*, BFH) a jugé, dans trois pourvois en révision parallèles, que les dispositions de la méthode d'évaluation par capitalisation des revenus (*Ertragswertverfahren*) appliquée dans le cadre

du *Bundesmodell* pour l'évaluation des biens résidentiels dans onze Länder allemands aux fins de la taxe foncière réformée (*Grundsteuer*) applicable à compter du 1^{er} janvier 2025 sont conformes à la Constitution. Les demandeurs étaient des propriétaires d'appartements en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Saxe et à Berlin, qui contestaient leurs impositions au motif que les règles d'évaluation uniformisées violeraient le principe général d'égalité (article 3, paragraphe 1, de la Loi fondamentale) et produiraient des valeurs systématiquement inexactes.

Le BFH a jugé que le législateur avait créé un système d'évaluation *conceptuellement orienté vers la valeur de marché* (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*) et conçu pour approcher, en moyenne sur l'ensemble des biens évalués, la « valeur objectivement réaliste du bien » à l'intérieur d'un corridor de la valeur vénale (*gemeiner Wert*). La juridiction a estimé que le législateur n'avait pas excédé la marge d'appréciation qui lui est reconnue pour concilier les objectifs du dispositif d'évaluation et les inégalités qui s'y attachent nécessairement, et que le poids important accordé à la volonté d'éviter un nouveau « retard d'évaluation » par une actualisation périodique automatisée était constitutionnellement admissible. Le BFH a également souligné que les contribuables conservent la faculté, consacrée par ses propres *Beschlüsse* du 27 mai 2024 (II B 78/23 et II B 79/23), de démontrer une valeur vénale (*gemeiner Wert*) inférieure au moyen d'une expertise qualifiée fondée sur le § 198 BewG, sous la réserve que la valeur inférieure soit étayée par un rapport d'expertise établi par un expert immobilier publiquement agréé appliquant des méthodes d'évaluation reconnues.

Un recours constitutionnel (*Verfassungsbeschwerde*), soutenu par le *Bund der Steuerzahler Deutschland* et *Haus & Grund Deutschland*, est désormais pendant devant la Cour constitutionnelle fédérale (*Bundesverfassungsgericht*) sous le numéro 1 BvR 472/26.

Conséquence pour les experts. Cette trilogie constitue la jurisprudence allemande la plus significative de la période en matière d'évaluation immobilière. Pour les experts, la principale conséquence pratique est la demande accrue d'expertises « de valeur inférieure » fondées sur le § 198 BewG (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) dans les cas où le *Grundsteuerwert* déterminé selon le *Bundesmodell* paraît excéder la valeur de marché réelle du bien concerné. La consécration explicite de cette voie par le BFH, conjuguée à sa déférence générale envers le *Bundesmodell*, signifie que le rapport d'expertise est désormais le mécanisme opérant d'allègement individuel du contribuable face à une surévaluation systématique. Les experts doivent s'attendre à une hausse durable des missions de ce type et veiller au respect de la méthodologie ImmoWertV 2021 ainsi que des exigences du § 198 BewG. Le recours constitutionnel pendant devant le BVerfG (1 BvR 472/26) devra être suivi de près pour toute évolution ultérieure de ce cadre, et devrait constituer un sujet principal de la prochaine livraison trimestrielle.

Bundesfinanzhof, arrêt du 7 octobre 2025, IX R 26/24. Ventilation du prix d'acquisition entre terrain et construction (*Kaufpreisaufteilung*). Dans une affaire d'impôt sur le revenu portant sur l'assiette de l'amortissement (*Absetzung für Abnutzung, AfA*) d'un immeuble locatif résidentiel, le neuvième sénat de la Cour fédérale des finances s'est prononcé sur la méthode de ventilation du prix d'acquisition contractuel entre la composante foncière non amortissable (*Grund und Boden*) et la composante bâtie amortissable (*Gebäude*). Les demandeurs avaient contesté le recours, par la juridiction du fond, aux *Bodenrichtwerte* (valeurs foncières de référence) au motif que la base de données sous-jacente n'était pas documentée de façon fiable pour la localisation précise du bien.

Conséquence pour les experts. La décision prolonge une ligne jurisprudentielle du BFH (notamment

BFH II R 25/24 du 12 novembre 2025, cité ci-dessus, et, antérieurement, BFH IX R 12/21 du 20 septembre 2022) confirmant que l’ImmoWertV est la source des principes d’évaluation reconnus pour la ventilation du prix d’acquisition. L’affaire illustre aussi l’importance de la base de données qui sous-tend les *Bodenrichtwerte* : lorsque les *Gutachterausschüsse* (comités d’experts en évaluation) ne disposent pas de données de ventes comparables suffisantes pour la localisation précise, le *Bodenrichtwert* peut être contesté sur le terrain de la qualité des données. Pour les experts qui préparent des ventilations de prix d’acquisition ou des avis sur l’assiette d’amortissement, cela signifie que la documentation de la base de données du *Bodenrichtwert* — y compris la *Kaufpreissammlung* sous-jacente — fait partie intégrante d’une analyse défendable.

Royaume-Uni

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber), 2025.

L’Upper Tribunal (Lands Chamber) a confirmé que la date d’évaluation pertinente pour la fixation de l’indemnité d’expropriation (*compulsory purchase*) est celle à laquelle le bien est transféré à l’autorité expropriante en vertu d’une déclaration générale de transfert de propriété (*general vesting declaration*, GVD). Le tribunal s’est également prononcé sur le rapport entre évaluations contemporaines et rétrospectives : en l’espèce, l’évaluation initiale de la collectivité locale, réalisée immédiatement après la GVD, s’élevait à £150,000, tandis qu’une seconde évaluation, préparée en 2025 en cours d’instance et se référant à la date de transfert présumée trois mois après la notification du propriétaire, s’établissait à £120,000. Nonobstant la confirmation par le tribunal de la date d’évaluation juridiquement pertinente, celui-ci a préféré le chiffre calculé le plus près dans le temps de la date à laquelle la GVD avait été prise, d’où un paiement plus élevé au profit du demandeur.

Conséquence pour les experts. La décision est instructive sur le plan méthodologique pour les experts britanniques intervenant en matière d’expropriation. Si la date d’évaluation juridiquement pertinente est celle du transfert, la préférence du tribunal pour l’évaluation contemporaine plutôt que pour une évaluation rétrospective préparée des années plus tard, à la même date d’évaluation juridique, montre que les éléments de marché contemporains conservent un poids pratique même lorsqu’ils ne seraient pas formellement recevables à la date de transfert elle-même. Les experts devraient veiller à ce que les rapports d’évaluation préparés à une date proche d’une GVD soient étayés par des éléments suffisants pour servir de trace principale, en anticipant que des instances ultérieures pourront s’appuyer sur le rapport contemporain de préférence à une reconstitution rétrospective.