

Décisions de justice récentes — Amérique latine

Décisions de justice récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/ywgzhg47

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 le répertoire de jurisprudence de la Cour interaméricaine des droits de l'homme (corteidh.or.cr), les portails du Tribunal fédéral suprême brésilien (STF) et de la Cour supérieure de justice (STJ) (portal.stf.jus.br, stj.jus.br), le *Semanario Judicial de la Federación* mexicain (sjfsemanal.scjn.gob.mx), la *Corte Suprema de Justicia de la Nación* argentine (csjn.gov.ar), le portail du *Poder Judicial* chilien (poderjudicial.cl) et le *Diario Constitucional*, ainsi que la *Corte Constitucional* colombienne (corteconstitucional.gov.co) — et de commentaires secondaires parus dans des publications professionnelles et universitaires. Les décisions en espagnol et en portugais 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 (vLex, La Ley, Thomson Reuters Proview Latin America) 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'Argentine, le Brésil, le Chili, la Colombie et le Mexique comme les principaux ordres juridiques nationaux. Le Pérou, le Venezuela, l'Équateur, la Bolivie, le Paraguay, l'Uruguay ainsi que les ordres juridiques d'Amérique centrale et des Caraïbes 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. Les travaux d'évaluation liés à la restitution de biens au Venezuela et aux sanctions visant Cuba seront traités dans une livraison future, en raison de leur singularité méthodologique et de leur pertinence pour la pratique transfrontalière.

Contexte régional

À la différence du panorama consacré à l'Union européenne, ce panorama latino-américain n'a pas d'équivalent direct de la couche réglementaire supranationale que représentent le règlement européen sur l'IA et la refonte de la directive sur la performance énergétique des bâtiments. La réglementation de l'évaluation immobilière en Amérique latine est massivement nationale ; les principales influences supranationales sont la jurisprudence de la Cour interaméricaine des droits de l'homme sur les droits fondamentaux, au titre de l'article 21 de la Convention américaine (droit de propriété), et l'adoption, par la plupart des ordres juridiques de la région, des normes internationales d'information financière

(en particulier IFRS 13, *Fair Value Measurement*) aux fins de l'information financière. Deux thèmes méthodologiques traversent néanmoins la jurisprudence régionale et méritent d'être mentionnés ici :

Évaluation de la propriété communautaire autochtone. Le défi méthodologique le plus caractéristique de la pratique latino-américaine de l'évaluation est l'évaluation des propriétés communautaires autochtones et afro-descendantes dans les contextes de restitution, d'expropriation et d'indemnisation. La jurisprudence de la Cour interaméricaine a constamment jugé que la propriété communautaire autochtone est protégée constitutionnellement au même titre que la propriété privée individuelle, mais les méthodes d'évaluation de tels biens — lorsqu'il n'existe typiquement aucune transaction comparable conclue dans des conditions de concurrence normale, que le bien est détenu de façon communautaire et inaliénable, et que la signification culturelle et spirituelle du territoire fait partie intégrante de sa valeur — demeurent peu développées. Fin 2025, vingt-quatre arrêts de la Cour interaméricaine rendus en faveur de peuples autochtones restaient inexécutés ou seulement partiellement exécutés, plusieurs comportant des calculs d'indemnisation en suspens qui dépendent de questions de méthode d'évaluation non résolues.

Inflation, monnaie et indexation dans l'indemnisation d'expropriation. Plusieurs ordres juridiques de la région, au premier chef l'Argentine, imposent que les méthodes d'évaluation et les calculs d'indemnisation composent avec une inflation élevée, des *tasaciones* libellées en devises et des régimes d'indexation complexes. La Cour suprême argentine a jugé qu'une indemnisation d'expropriation initialement exprimée en devise étrangère ne peut être convertie en monnaie locale à un taux de parité artificiel, et que l'évaluation doit refléter la valeur économique réelle du bien à la date de l'indemnisation. Des préoccupations analogues valent au Venezuela (en lien avec les évaluations de restitution et celles liées aux sanctions) et, périodiquement, au Brésil en périodes d'inflation élevée. Pour les experts exerçant dans plusieurs ordres juridiques de la région, ces considérations d'inflation et de monnaie font partie intégrante de la méthode d'évaluation d'une manière qui n'a aucun équivalent européen ou américain.

Notes pour les livraisons suivantes

Les livraisons trimestrielles qui suivront ce panorama de référence porteront sur les évolutions : nouvelles décisions de la Cour interaméricaine, issue des affaires pendantes identifiées ici, avancées dans la mise en place de la *Jurisdicción Agraria y Rural* colombienne en vue de son entrée en fonction en 2027, et développements nationaux relatifs à la pratique de l'évaluation à la juste valeur selon IFRS 13. Le Pérou, le Venezuela, l'Équateur et les ordres juridiques d'Amérique centrale seront ajoutés selon l'importance de la matière. Une attention particulière sera accordée au développement méthodologique de l'évaluation des propriétés communautaires autochtones, domaine dans lequel les solutions de fond retenues par la Cour interaméricaine ont devancé la méthodologie d'évaluation pratiquement disponible pour les experts et les autorités chargées de l'indemnisation.

Résumés de décisions par ressort

Cour interaméricaine des droits de l'homme

Maya Q'eqchi' Agua Caliente vs. Guatemala et Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. Honduras. Cour interaméricaine des droits de l'homme, arrêts de 2024, commentés dans la jurisprudence régionale jusqu'en 2025.

Dans deux arrêts contemporains, la Cour interaméricaine s'est prononcée sur les obligations du Guatemala et du Honduras de délimiter, de titrer et de prévenir la dépossession des territoires ancestraux appartenant à des communautés autochtones et afro-descendantes. La communauté Maya Q'eqchi' Agua Caliente n'avait obtenu un titre de propriété définitif sur son territoire qu'après quarante-cinq années de démarches administratives et judiciaires ; la communauté Garífuna de San Juan, au Honduras, faisait face à une dépossession continue de terres côtières ancestrales. Les deux arrêts traitent des obligations de l'État, au titre de l'article 21 (droit de propriété) de la Convention américaine, de reconnaître, délimiter et protéger la propriété communautaire autochtone. Des commentateurs régionaux ont observé que le cadre de restitution retenu par la Cour interaméricaine dans ces décisions est quelque peu plus restrictif que dans ses arrêts antérieurs, en particulier dans son traitement des « tiers de bonne foi » (*terceros inocentes*) ayant acquis des droits concurrents sans connaissance de la revendication autochtone.

Conséquence pour les experts. Les décisions confirment que la propriété communautaire autochtone et afro-descendante est protégée constitutionnellement dans l'ensemble du système interaméricain et que l'évaluation de tels biens, en contexte de restitution ou d'indemnisation, ne peut reposer sur des ventes comparables classiques conclues dans des conditions de concurrence normale (lesquelles n'existent généralement pas) sans complément méthodologique. Les experts mandatés dans des contextes de restitution autochtone doivent anticiper que l'évaluation devra intégrer trois composantes distinctes : la valeur de marché sous-jacente de terres présentant des caractéristiques physiques comparables dans la région ; les coûts d'opportunité et les améliorations imputables à l'usage autochtone ; et la signification culturelle et spirituelle non économique du territoire, que la jurisprudence de la Cour interaméricaine traite comme une dimension indemnisable du droit de propriété. La méthodologie relative à la troisième composante demeure peu développée et fait l'objet d'un raisonnement continu de la Cour interaméricaine.

Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Chile. Cour interaméricaine des droits de l'homme, arrêt de 2024 (commenté dans la jurisprudence de 2025).

La Cour interaméricaine a condamné l'État chilien pour des violations des droits de l'homme commises à l'encontre de 135 membres du peuple mapuche à propos des actions de revendication territoriale du Consejo de Todas las Tierras (1989–1992) et de l'application d'une législation antiterroriste à des revendications territoriales autochtones. L'arrêt prolonge la doctrine de *Norín Catrimán et autres vs. Chile* (2014) et reconnaît explicitement le droit des peuples autochtones à l'autodétermination en lien avec les revendications territoriales.

Conséquence pour les experts. Si les principales solutions retenues concernent des garanties de procédure pénale plutôt que directement la méthodologie d'évaluation, la reconnaissance de l'autodétermination autochtone en matière territoriale crée une strate procédurale qui affecte les travaux d'évaluation liés à la restitution territoriale autochtone au Chili et aux contextes voisins. Les experts mandatés dans de tels contextes devraient veiller à ce que la méthodologie intègre des processus de consultation appropriés et reconnaisse l'autodétermination de la communauté quant à la manière dont ses valeurs territoriales sont caractérisées.

Argentine

Doctrine argentine relative au Tribunal de Tasaciones de la Nación. Consolidée par la jurisprudence jusqu'en 2025.

La Cour suprême de justice argentine (CSJN) et les tribunaux fédéraux inférieurs ont continué de

développer la doctrine entourant les évaluations réalisées par le Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) en matière d'expropriation et d'*expropiación inversa* (expropriation de fait). La doctrine établie de la CSJN (Fallos 313 :82, appliquée à maintes reprises jusqu'en 2024–2025) veut que les évaluations du TTN bénéficient d'une force présomptive en raison de la capacité technique de ses membres, de la base probatoire sur laquelle elles reposent et de l'uniformité de la pratique ; s'écarter d'une évaluation du TTN suppose la démonstration d'une erreur ou d'une omission manifeste. Les tribunaux fédéraux appliquant cette doctrine en 2024–2025 — notamment le Juzgado Federal de Oberá dans *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá* (juin 2024, *expropiación inversa* née du réservoir hydroélectrique de Yacyretá) — continuent de s'appuyer sur les évaluations du TTN comme ancrage opérant de l'indemnisation.

Conséquence pour les experts. Pour les experts argentins, la conséquence pratique est que les rapports d'expertise privés produits en contradiction d'une évaluation du TTN supportent une charge probatoire substantielle. Pour écarter ou modifier une évaluation du TTN, le rapport privé doit démontrer une erreur ou une omission méthodologique dans le travail du TTN, et non simplement proposer une autre conclusion de valeur. Les experts qui préparent de tels rapports devraient concentrer leur critique méthodologique sur la sélection des ventes comparables par le TTN, sur l'établissement des ajustements et sur le traitement des conditions de marché locales, plutôt que sur l'ampleur de l'écart de valeur à elle seule.

Tasaciones en devises et parité de l'indemnisation. La doctrine de la CSJN selon laquelle une indemnisation d'expropriation initialement exprimée en devise étrangère ne peut être convertie en pesos argentins à une parité artificielle de un pour un demeure applicable jusqu'en 2025. Cette doctrine protège les propriétaires expropriés contre des indemnisations qui, en raison de l'inflation ou de la politique monétaire, ne refléteraient pas la valeur économique réelle du bien à la date de l'indemnisation. Le principe a été périodiquement réaffirmé en 2024–2025 dans des procédures d'expropriation de longue durée.

Conséquence pour les experts. Les experts argentins qui préparent des évaluations dans des affaires d'expropriation s'étendant sur des périodes d'inflation ou de changement de politique monétaire significatifs devraient documenter explicitement la base monétaire de l'évaluation et examiner la méthode d'indexation appropriée entre la date d'évaluation et la date prévisible de paiement. Les rapports qui n'abordent pas le risque d'inflation et de change ont peu de chances d'emporter la conviction des tribunaux appliquant la doctrine d'indemnisation de la CSJN.

Brésil

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 de repercussão geral). Tribunal fédéral suprême brésilien, arrêt de 2024, d'application continue en 2025.

Le STF a jugé que l'indemnisation dans les procédures de *desapropriação* (expropriation) est constitutionnellement compatible avec le régime fédéral du *precatório* institué par l'article 100 de la Constitution fédérale. Plus précisément, la différence entre la somme initialement consignée par la puissance publique (aux fins de l'*imissão provisória na posse*, prise de possession provisoire) et la valeur finalement fixée par l'expertise judiciaire doit être payée via le système du *precatório* plutôt que sous forme de consignation complémentaire immédiate. La décision met en balance l'exigence constitutionnelle d'une indemnisation *justa, prévia e em dinheiro* (article 5, XXIV) et les impératifs d'ordonnancement des paiements du système du *precatório*.

Conséquence pour les experts. La décision a des conséquences pratiques directes sur l'évaluation

servant à la consignation initiale, préparée par les experts agissant pour les autorités expropriantes. Toute sous-estimation de la consignation initiale étant payée ultérieurement via le système du *precatório* (lequel peut entraîner des délais considérables), il existe une incitation structurelle pour les demandeurs à contester les évaluations initiales comme sous-évaluées. Les experts qui préparent les évaluations de consignation initiale devraient documenter la méthodologie avec un soin particulier afin de la défendre face à l’expertise judiciaire ultérieure, en anticipant que l’écart entre la consignation initiale et la détermination judiciaire finale sera soumis à des intérêts compensatoires (*juros compensatórios*) selon la jurisprudence du STF et le cadre du Decreto-Lei 3.365/1941.

Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162 (*Tema repetitivo*). Cour supérieure de justice brésilienne, arrêt de mai 2025.

Le STJ a tranché une controverse répétitive portant sur les honoraires d’avocat dans les affaires où l’autorité expropriante se désiste de l’action en *desapropriação*. La Cour a établi que les honoraires, en cas de désistement, relèvent du cadre de l’article 27, § 1, du Decreto-Lei 3.365/1941 plutôt que des règles procédurales générales du *Código de Processo Civil*. La décision est née d’une action de Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais) tendant à l’obtention d’une servitude administrative pour une ligne de distribution électrique.

Conséquence pour les experts. La décision est procédurale plutôt que méthodologique, mais elle emporte des conséquences sur la structure des missions d’expertise en matière de servitudes administratives et de *desapropriação*. Les experts désignés comme experts judiciaires (*peritos judiciais*) dans de telles procédures devraient veiller à ce que les conventions d’honoraires soient documentées par référence au cadre du décret-loi applicable plutôt qu’aux règles procédurales générales.

Superior Tribunal de Justiça, doctrine sur les *juros compensatórios*. D’application continue en 2025.

Le STJ a maintenu sa doctrine selon laquelle les intérêts compensatoires (*juros compensatórios*) en matière de *desapropriação* ne courent qu’après la décision judiciaire sur le titre du bien exproprié. Les intérêts s’appliquent à la différence entre la consignation initiale et la valeur finale d’indemnisation, au taux historiquement établi de douze pour cent par an (Súmula 618 du STF), et ils visent à indemniser le propriétaire exproprié de la perte anticipée de possession avant le paiement de l’indemnisation définitive.

Conséquence pour les experts. Les experts brésiliens doivent anticiper que l’écart d’évaluation qu’ils mettent en évidence dans l’expertise judiciaire — entre la consignation initiale de la puissance publique et la valeur de marché estimée — devient l’assiette du calcul des intérêts compensatoires. La portée économique de cet écart est donc plus grande que ne le laisse penser la différence nominale, en particulier dans les procédures longues.

Chili

Corte Suprema, Rol N° 31.423-2025. Cour suprême du Chili, arrêt de septembre 2025.

La Cour suprême du Chili a rejeté un pourvoi en cassation formé par un promoteur immobilier (*inmobiliaria*) contre le Trésor public (*Fisco de Chile*) dans une procédure spéciale d’expropriation fondée sur l’article 12 du Decreto-Ley N° 2.186. Le demandeur soutenait que l’évaluation fixée par la Commission d’experts (*Comisión de Peritos*) ne reflétait pas l’usage optimal du bien (*mayor y mejor uso*) ni la valeur des constructions existantes et des ouvrages complémentaires, et réclamait en

outre une indemnisation pour manque à gagner (*lucro cesante*) au titre d'un bail existant qui aurait généré des revenus locatifs futurs. La Cour a jugé que les arguments du demandeur revenaient à un désaccord sur l'appréciation des preuves par la juridiction du fond, et non à une véritable violation des normes juridiques gouvernant l'évaluation, et que le raisonnement de la juridiction du fond — lequel s'appuyait sur les éléments de la Commission d'experts, conjugués à des preuves documentaires et testimoniales — était suffisamment motivé.

Conséquence pour les experts. La décision illustre la déférence substantielle que la doctrine de la Cour suprême chilienne accorde à l'évaluation de la Commission d'experts dans les procédures d'expropriation, ainsi que la portée limitée du contrôle de cassation sur les conclusions d'évaluation lorsqu'il n'est invoqué qu'un désaccord méthodologique. Les experts qui préparent des évaluations contradictoires dans les affaires chiliennes d'expropriation devraient se concentrer sur une erreur méthodologique démontrable dans le travail de la Commission plutôt que sur un raisonnement d'évaluation alternatif, et rester conscients que les demandes de *lucro cesante* fondées sur des baux existants supposent des exigences probatoires substantielles.

Corte Suprema (expropriation de Coquimbo). Cour suprême du Chili, arrêt du 17 juillet 2025.

La Cour suprême du Chili a ratifié une décision d'appel portant l'indemnisation, dans une affaire d'expropriation à Coquimbo, à UF 2.969,75 (sur la base du rapport d'un expert privé) contre le montant de UF 2.349,07 soutenu par l'État (fondé sur des ventes inscrites au *Conservador de Bienes Raíces*). La Cour a souligné que le recours, par la cour d'appel, au rapport de l'expert privé, examiné conjointement avec des témoignages et un rapport d'expertise complémentaire portant sur un bien voisin, relevait d'un exercice admissible de la *sana crítica* (appréciation raisonnée des preuves), et que le contrôle de cassation ne s'étend pas à la remise en cause d'une telle appréciation.

Conséquence pour les experts. La décision de Coquimbo est le pendant de l'arrêt Rol N° 31.423-2025 : de même que l'évaluation de la Commission l'emporte lorsqu'elle est contestée par un promoteur, l'évaluation plus élevée d'un expert privé peut également l'emporter lorsqu'elle est soutenue par un raisonnement méthodologique adéquat et des éléments corroborants. La leçon pratique pour les experts chiliens est que la méthodologie et le support documentaire d'une expertise privée sont décisifs, et que les ventes inscrites ne suffisent pas, à elles seules, à écarter une expertise privée bien étayée s'appuyant sur des comparables supplémentaires et des éléments contextuels.

Tribunal Constitucional, octobre 2025. *Tasación* des *bienes raíces* au regard du Code des impôts.

Le Tribunal Constitucional chilien a rejeté une contestation constitutionnelle dirigée contre les dispositions du *Código Tributario* régissant la *tasación* des biens immobiliers (*bienes raíces*) aux fins de l'*impuesto territorial* (taxe foncière). Les ministres dissidents ont soutenu que les normes contestées offraient des mécanismes insuffisants permettant à la partie exécutée de contester la *tasación*, compromettant ainsi la garantie constitutionnelle d'une procédure rationnelle et juste.

Conséquence pour les experts. La décision préserve le cadre administratif existant de *tasación* pour la fiscalité immobilière chilienne, mais le raisonnement dissident identifie une fragilité du cadre actuel susceptible d'être reprise dans de futures contestations constitutionnelles ou de droit administratif. Les experts chiliens qui préparent des évaluations dans le cadre de contentieux de fiscalité immobilière devraient suivre l'environnement politique postérieur à la décision, des réformes administratives visant à améliorer les mécanismes de contestation par le contribuable apparaissant plausibles.

Colombie

Corte Constitucional, approbation de la *Jurisdicción Agraria y Rural*. Cour constitutionnelle colombienne, décision de 2025.

La Cour constitutionnelle colombienne a validé, au terme du contrôle de constitutionnalité, la législation créant la nouvelle *Jurisdicción Agraria y Rural*, ordre juridictionnel spécialisé en matière foncière rurale au sein du pouvoir judiciaire colombien. La Cour a approuvé les articles clés définissant l'objet de la réforme, son intégration au pouvoir judiciaire, la création de tribunaux et de juridictions spécialisés, ainsi que les aspects budgétaires. Ce nouvel ordre juridictionnel doit entrer en fonction en 2027 et est conçu pour trancher les litiges de restitution de terres, les litiges de propriété agraire et les questions nées de la mise en œuvre de l'accord de paix de 2016. À la date de l'approbation, des litiges agraires portant sur plus de 61 000 hectares étaient pendants devant le système administratif et judiciaire existant.

Conséquence pour les experts. Le nouvel ordre juridictionnel deviendra le forum principal des litiges d'évaluation nés des procédures de restitution de terres et des affaires de propriété rurale en Colombie. Les experts colombiens exerçant en matière de restitution (y compris ceux travaillant pour l'*Unidad de Restitución de Tierras* et l'*Instituto Geográfico Agustín Codazzi*) doivent anticiper que les nouvelles juridictions développeront leur propre jurisprudence d'évaluation et que les standards méthodologiques pourront évoluer par rapport au cadre actuel, piloté par l'administration. Les praticiens devraient suivre l'entrée en fonction en 2027 et la constitution du premier stock d'affaires de ces juridictions.

Cadre d'évaluation existant fondé sur l'IGAC pour la restitution de terres. D'application continue en 2025.

La pratique colombienne de la restitution de terres continue de reposer sur l'*avalúo comercial* établi par l'*Instituto Geográfico Agustín Codazzi* (IGAC) comme base principale de l'indemnisation en matière de restitution et de substitution, complété par des *avalúos* établis par les *Lonjas de Propiedad Raíz* lorsque cela est requis. Le cadre est exposé dans la décision SU-034 de 2018 de la Cour constitutionnelle (sur les exigences procédurales d'exécution) et dans des décisions ultérieures, dont T-120 de 2024 (sur le rapport entre l'évaluation de l'IGAC et les préférences individuelles des bénéficiaires dans les situations d'indemnisation en nature).

Conséquence pour les experts. Pour les experts intervenant dans la restitution de terres en Colombie, le cadre institutionnel place les évaluations de l'IGAC au centre opérant du calcul de l'indemnisation, les *avalúos* des *Lonjas de Propiedad Raíz* servant de mécanisme complémentaire ou de résolution des controverses. La future *Jurisdicción Agraria y Rural* pourrait modifier cette architecture institutionnelle, et le poids relatif des évaluations de l'IGAC par rapport à celles des *Lonjas* est l'une des questions que les nouvelles juridictions auront vraisemblablement à développer.

Mexique

Suprema Corte de Justicia de la Nación, assujettissement à l'ISR de l'écart entre *avalúo* et prix. Cour suprême du Mexique, décision annoncée début 2026.

Le *Pleno* de la Cour suprême du Mexique (SCJN) a déclaré conformes à la Constitution les articles 125, 130(IV) et 132 de la *Ley del Impuesto sobre la Renta* (ISR, impôt sur le revenu), qui prévoient que lorsque l'*avalúo* d'une acquisition immobilière excède de plus de dix pour cent le prix d'achat contractuel, la différence est traitée comme un revenu accumulable pour l'acquéreur et est donc

soumise à l'ISR. La Cour a jugé que cette règle ne viole pas les principes constitutionnels de proportionnalité et d'équité de l'impôt, au motif que l'acquisition d'un bien à un prix substantiellement inférieur à la valeur de marché représente un accroissement objectif du patrimoine de l'acquéreur et constitue donc à bon droit un avantage économique imposable.

Conséquence pour les experts. La décision emporte des conséquences pratiques substantielles pour les transactions immobilières mexicaines et pour la pratique d'expertise qui les accompagne. Les *avalúos* réalisés par des *corredores públicos* ou d'autres professionnels habilités ont désormais des conséquences fiscales directes pour les acquéreurs lorsque l'*avalúo* excède le prix contractuel de plus de dix pour cent. Les experts doivent s'attendre à un examen accru de la méthodologie des *avalúos* transactionnels et à une demande accrue d'*avalúos* documentant avec une rigueur particulière la base des ventes comparables. La décision élève aussi implicitement la portée du choix méthodologique entre approches d'évaluation concurrentes, puisque ce choix peut désormais affecter la dette fiscale de l'acquéreur.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Amparo en revisión* 391/2024. Deuxième chambre de la Cour suprême du Mexique, arrêt du 25 juin 2025.

La deuxième chambre de la Cour suprême du Mexique a tranché une contestation constitutionnelle formée par une société minière contre un décret affectant le cadre juridique de l'expropriation des lots miniers et des droits accessoires connexes (occupation temporaire, servitudes, préférences en matière de concession d'eau et dispositions de renouvellement des baux). La Cour a jugé que le décret ne violait pas le principe de non-rétroactivité, les dispositions affectées portant sur de simples espérances de droits futurs plutôt que sur des droits acquis.

Conséquence pour les experts. La décision est importante pour l'évaluation des droits miniers et des biens miniers au Mexique. La qualification, par la Cour, des droits de prorogation des lots miniers et des dispositions connexes comme de « simples espérances » plutôt que comme des droits acquis affecte l'évaluation des concessions minières et l'appréciation du risque réglementaire dans cette évaluation. Les experts qui préparent des évaluations de biens miniers ou de droits connexes au Mexique devraient traiter explicitement la dimension de risque réglementaire de l'évaluation et éviter de traiter des valeurs conditionnelles ou dépendantes d'une prorogation comme si elles étaient pleinement acquises.