

Décisions judiciaires récentes de l'Union européenne, avec la Norvège, la Suisse et l'Ukraine

TRADUIT EN ANGLAIS PAR IA À PARTIR DES LANGUES NATIONALES DES ÉTATS
MEMBRES ÉTUDIÉS

Chaque élément traduit est signalé et lié à sa source en langue originale à l'endroit où il est utilisé.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/nebcv492

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 pays étudiés dans ce numéro — les États membres de l'Union européenne, dont l'Irlande, ainsi que la Norvège, la Suisse et l'Ukraine — sont représentés par des contours et ombrés.

Portée et sources

Cet article traite des États membres de l'Union européenne examinés dans ce numéro — leur législation nationale relative à l'évaluation des droits immobiliers, ce qui désigne ici principalement l'expropriation (expropriation) et l'indemnisation due à ce titre, ainsi que l'évaluation légale et cadastrale, la plus-value foncière et les valeurs imposables utilisées pour l'impôt foncier. La République d'Irlande est un État membre et est abordée dans cet article ; la Moldavie, traitée ci-dessous dans la section consacrée à la Roumanie, n'est pas un État membre. Ce que l'appartenance à l'Union implique, et n'implique pas, dans ce domaine — et comment ce cadre commun s'articule avec la garantie plus large prévue par la Convention européenne des droits de l'homme — est abordé dans la synthèse d'introduction, et n'est pas repris ici.

La plupart des textes ont été consultés dans la langue de l'État membre concerné et sont signalés ainsi que renvoyés vers leur source en langue originale à l'endroit où ils sont cités ; quelques-uns ont été consultés en anglais. Les informations ont été vérifiées par rapport aux sources primaires — les journaux officiels et les textes des tribunaux ou des ministères émetteurs — et les faits reposant sur une seule source ou sur une source secondaire sont signalés lorsqu'ils apparaissent.

Adhésion. La Norvège, la Suisse et l'Ukraine ne sont pas membres de l'Union européenne. La Norvège participe au marché intérieur par le biais de l'Espace économique européen et la Suisse par le biais d'accords bilatéraux, de sorte qu'une grande partie de la législation mentionnée ici s'applique à ces pays ; l'Ukraine est un pays candidat, tenu d'aligner sa législation en vertu de l'accord d'association. La Moldavie, traitée ci-après avec la Roumanie, est également candidate. Tous ces pays sont parties à la Convention européenne des droits de l'homme, tout comme les États membres. Lorsqu'une décision repose sur un instrument n'engageant que les États membres, cela est signalé.

Expropriation

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

L'Europe fait l'objet d'un traitement différent de celui des autres régions, et la raison en réside dans les données disponibles. La plupart de ces États publient leurs règles d'indemnisation dans un texte de loi et leur jurisprudence de manière sporadique ou derrière un accès payant ; ainsi, ce qui peut être vérifié, c'est le cadre général : la mesure, la date, l'instance qui fixe le montant, et ce que la loi prévoit de ne pas prendre en compte. Les études par pays qui suivent s'appuient donc principalement sur les textes législatifs, présentées dans leur intégralité plutôt que réparties entre les huit rubriques, les décisions de la période concernée étant classées dans le cadre auquel chacune appartient. Lorsqu'une étude indique qu'aucune décision n'a été trouvée, il s'agit d'une constatation concernant ce qui est publié, et non ce qui a fait l'objet d'un litige.

Allemagne — quand une valeur administrative doit céder le pas à l'

L'Allemagne dispose d'un dispositif d'évaluation fiscale entièrement codifié, et au cours de la période considérée, sa plus haute juridiction fiscale s'est prononcée sur la question qui est au cœur de cet article : que se passe-t-il lorsqu'une valeur fixée par une formule administrative s'écarte de la valeur que le contribuable est en mesure de prouver ?

L’infrastructure. Les sections 192 à 199 de la loi sur la gestion des biens immobiliers (*Baugesetzbuch*) en définissent le cadre. La section 194 définit la *Verkehrswert* — valeur marchande. L’article 195 impose la tenue d’un registre des prix d’achat (*Kaufpreissammlung*), un recueil des prix d’achat qui constitue la base probatoire de toutes les activités du système. L’article 196 prévoit la détermination et la publication de valeurs foncières standard (*Bodenrichtwerte*). Ce travail est effectué par des comités d’experts statutaires (*Gutachterausschüsse*), dont les données sont publiques.

Le règlement fédéral sur l’évaluation immobilière (*Immobilienwertermittlungsverordnung*, ImmoWertV) de 2021, en vigueur depuis le 1er janvier 2022, a regroupé en un seul règlement ce qui constituait auparavant un ensemble de directives distinctes. Son article 10 énonce l’*Grundsatz der Modellkonformität* — le principe de conformité au modèle — qui lie directement les autorités et les « Gutachterausschüsse » (comités d’experts), et s’applique indirectement aux évaluateurs privés lorsqu’ils utilisent les données de ces comités : un évaluateur qui utilise les données de l’*Bodenrichtwerte* ou d’autres comités doit respecter les règles de l’ImmoWertV en vertu desquelles ces données ont été établies.

Conséquences pour les experts immobiliers. Deux aspects retiennent particulièrement l’attention. Le premier concerne la collecte obligatoire des prix de transaction : une juridiction dans laquelle chaque prix de transaction est recueilli en vertu de la loi et mis à disposition sous une forme dérivée a résolu, au niveau des infrastructures, le problème de preuve auquel se heurte par ailleurs la sélection de biens comparables. La seconde est la conformité du modèle, qui impose des contraintes au *modèle* lui-même : les données dérivées à partir d’un ensemble d’hypothèses ne peuvent pas être utilisées pour un autre. Un évaluateur qui reprend la valeur foncière établie par la commission et y applique ensuite ses propres hypothèses d’amortissement ou de capitalisation a, selon ce principe, produit un chiffre incohérent en soi. Le fait que cette incohérence constitue un vice de forme juridique, et non pas simplement un vice méthodologique, relève d’une déduction de ce service plutôt que d’une conclusion définitive — une déduction qu’il considère comme défendable, au moins dans le contexte de la « *Nachweis* » (preuve de la valeur inférieure) prévue par la loi, évoquée ci-dessous dans la section « *Fiscalité* ».

BVerwG 10 C 3.25 — une dépréciation n’est pas compensée par une utilisation ailleurs. Le 26 mars 2026, le Bundesverwaltungsgericht a jugé qu’un propriétaire bien à évaluer n’est pas tenu d’accepter une dépréciation non indemnisée d’une partie de son terrain au seul motif que l’utilisation peut se poursuivre sur le reste. Ce raisonnement constitue la réponse allemande à une question que soulève chaque affaire de restriction partielle : faut-il considérer le bien dans son ensemble, de sorte qu’une charge pesant sur une partie soit compensée par la liberté dont jouit une autre, ou partie par partie, de sorte que chaque perte soit prise en compte ? La cour adopte le second point de vue.

BVerwG 11 A 21.24 — la prise de possession d’abord, l’indemnisation ensuite. L’arrêt du 23 juillet 2025 a autorisé une prise de possession anticipée (*vorzeitige Besitzeinweisung*) pour une ligne de 110/380 kV en vertu de l’§ 44b EnWG, l’indemnisation étant réservée à une procédure ultérieure *Entschädigungsverfahren*. La conséquence en matière d’évaluation réside dans la date : lorsque la prise de possession a lieu plusieurs années avant que la procédure d’indemnisation ne soit examinée, l’évaluateur doit savoir clairement quel marché la loi lui impose de prendre en compte, et la réponse n’est pas le marché au moment de l’audience.

La mine à ciel ouvert d’Hambach : une cause qui survit à sa raison d’être. Le 24 juillet 2026, la Cour administrative supérieure de Münster (21-D-84/24.AK) a rejeté le recours du BUND visant à obtenir l’annulation de l’expropriation de 2018 de sa prairie située près de la mine à ciel ouvert d’Hambach, étant donné qu’il n’y aura plus d’extraction de charbon sous ce terrain. L’objectif de l’expropriation n’avait pas été abandonné : il ne s’agissait jamais uniquement du charbon, mais s’étendait à la remise en culture de la mine — de la terre destinée aux remblais du lac prévu. L’autorisation d’appel a été refusée, et le BUND a déposé une « *Nichtzulassungsbeschwerde* » (requête en annulation) fin août. La décision porte sur la validité de l’expropriation ; elle ne traite en rien de la ni de la valeur.

BVerwG 8 C 12.23 — contrepartie non *Entgelt*. Dans le cadre d’une procédure de restitution au titre de la loi sur le patrimoine (*Vermögensgesetz*), tranchée en 2024 par une décision d’*Anhörungsruhe* rendue le 2 septembre 2025, la cour a estimé que ce qui avait été cédé ne constituait pas une « *Entgelt* » — et non une contrepartie. La question de savoir si un transfert a été rémunéré, et ce qui est considéré comme un paiement, détermine la restitution tout autant que n’importe quelle évaluation.

BVerwG 11 A 5.24 — l’autorisation, et non le gisement. Lorsqu’un permis d’exploitation minière (*bergrechtliche Bewilligung*) portant sur un gisement de sable et de gravier marins est traversé par des tracés de câbles, l’arrêt du 15 janvier 2025 a établi que la base d’indemnisation correspond à la diminution de la valeur du *permis* causée par le projet — et non à l’*Verkehrswert* e du gisement minéral lui-même. Le demandeur avait qualifié quelque 255 hectares — soit environ soixante pour cent d’un gisement d’environ 420 hectares — comme stérilisés et avait réclamé la valeur du gisement ; le tribunal a répondu que les coûts d’extraction ainsi que les risques juridiques et pratiques liés à l’extraction constituent des déductions habituelles, et que l’§ 74(2), troisième phrase, de la *VwVfG* ne confère aucune *Übernahmeanspruch*. Ce qui est pris, c’est un droit d’extraction, et un droit d’extraction vaut ce que l’extraction rapporterait une fois déduits tous les obstacles qui s’y opposent.

VGH München 8 ZB 26.146 — les gisements ne comptent que si le marché les prend en compte. L’*Leitsatz*, rendue le 17 mars 2026 par le tribunal bavarois, constitue l’exposé le plus clair de ce point dans la jurisprudence européenne de cette période. Le gravier, le sable et l’argile relèvent de l’*Grundstücksqualität* en vertu de l’article 10 de la *BayEG* uniquement lorsque l’*Grundstücksverkehr* les valorise déjà et que l’extraction est objectivement faisable, réalisable dans un délai prévisible et sans obstacle juridique. Le fait que l’autorité expropriante ait elle-même extrait par la suite le gravier — ici pour un bassin de rétention d’autoroute — n’est pas pertinent : « nur, was dem Kläger genommen worden ist », uniquement ce qui a été pris au demandeur. L’indemnisation de €12 033 a été confirmée, l’offre d’acquisition reposant sur un rapport d’évaluation-cadre de 2015.

Conséquences pour les experts en évaluation. Ces deux dernières décisions énoncent ensemble une règle que le potentiel minier et de développement exige partout et qui est rarement respectée. Une utilisation latente n’entre en ligne de compte dans la valeur que lorsque trois conditions sont réunies simultanément : le marché la rémunère, son exploitation est effectivement possible et la loi ne l’interdit pas ; et lorsqu’elle est prise en compte, elle l’est après déduction des coûts liés à sa réalisation. Le comportement ultérieur de l’autorité elle-même ne prouve rien quant à l’une ou l’autre de ces trois conditions.

Source — BVerwG 10 C 3.25, base de données NWB (à consulter en allemand) : <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/> ; BVerwG 11 A 21.24 (en allemand) : <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976> ; OVG Münster, 21 D 84/24.AK, communiqué de presse du tribunal du 24 juillet 2026 (en allemand ; l'arrêt lui-même n'a pas été retrouvé) : https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php ; l'*Beschwerde* ultérieure, reportage de la WDR (en allemand) : <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html> ; BVerwG 8 C 12.23, texte officiel de l'arrêt (en allemand) : <https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0> ; BVerwG 11 A 5.24, texte officiel de l'arrêt (en allemand) : <https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0> ; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (PDF officiel, en allemand) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-B-ECKRS-B-2026-N-4118?all=False>.

Suède — une mesure qui dépasse délibérément la valeur de marché

La Suède s'écarte de la valeur de marché à la hausse, en vertu de la loi et pour des motifs précisés.

Les modifications apportées en 2010 à la loi sur l'expropriation. Le chapitre 4 de la loi sur l'expropriation (*expropriationslagen*) a été modifié avec effet au 1er août 2010, à la suite de la proposition de loi n° 2009/10:162 (Prop., *proposition*, un projet de loi du gouvernement suédois). Trois changements sont à noter ici.

Une **majoration générale de vingt-cinq pour cent** au-dessus de la valeur marchande a été appliquée, calculée sur la base de la valeur marchande du bien ou de la perte de valeur marchande lorsque seule une partie est expropriée. L'objectif déclaré n'était pas l'exactitude de l'évaluation. Il s'agissait de prendre en compte le fait que le propriétaire perd son bien *contre son gré*, et de contrer un sentiment d'injustice — afin de garantir que l'expropriation ne soit pas perçue comme arbitraire.

Les déductions au titre de la tolérance ont été supprimées. Il n'est désormais plus possible d'appliquer une «*toleransavdrag*» — c'est-à-dire une déduction au titre de la tolérance, réduisant l'indemnisation à hauteur du préjudice qu'un propriétaire était censé supporter sans compensation — à l'indemnisation pour expropriation, ni aux dommages-intérêts pour préjudice environnemental prévus par le Code de l'environnement.

La notion de valeur attendue a été introduite. L'indemnisation a été alignée davantage sur la valeur de marché et inclut désormais la partie de cette valeur qui dépend des attentes selon lesquelles le bien immobilier se verra autoriser une nouvelle utilisation, auparavant non autorisée.

Il convient de noter que la législation *ne* contient *aucune définition de la valeur de marché*. Les méthodes d'évaluation possibles sont passées en revue dans les documents préparatoires, et le choix entre celles-ci doit être guidé par les circonstances propres à chaque cas particulier.

Conséquences pour les experts immobiliers. Trois points à retenir, dont le premier est celui qu'il faut retenir avant tout.

La majoration ne constitue pas un ajustement d'évaluation et ne doit pas être traitée comme telle. Le résultat de l'expert est la valeur de marché ; les vingt-cinq pour cent y sont ajoutés en vertu de la loi, pour une raison qui n'a rien à voir avec la valeur réelle du bien. Un expert qui intègre cette prime dans son avis a mal décrit ces deux composantes — et a produit un chiffre qui ne correspond pas à la valeur de marché tout en l'appelant ainsi. Lorsqu'une indemnité légale ou équitable s'ajoute à un chiffre de marché, les deux doivent être indiqués séparément et clairement identifiés.

La valeur attendue correspond à la question de l'« utilisation optimale » sous une forme réglementaire. Lorsqu'un marché est prêt à payer une certaine somme pour la perspective qu'une utilisation actuellement non autorisée le devienne, cette plus-value est indemnisable. Sa quantification nécessite une appréciation de la probabilité et du calendrier d'un résultat d'urbanisme, exprimée par ce qu'un acquéreur serait prêt à payer pour cette perspective — ce qui diffère de l'évaluation de l' utilisation existante, et doit être précisé dans le mandat.

L'absence de définition légale est un choix délibéré, et le contraste avec l'Allemagne est instructif. Ces deux pays sont des juridictions européennes de droit civil dotées de professions d'évaluation bien établies. L'Allemagne codifie la méthode : l'ImmoWertV lie les autorités et les commissions, et le principe de conformité au modèle s'applique aux experts privés qui utilisent les données des commissions. La Suède énonce la norme mais ne définit ni le terme « valeur de marché » ni la méthode permettant de la déterminer, laissant ces deux aspects à l'appréciation du cas d'espèce et aux documents préparatoires. Un évaluateur passant d'un pays à l'autre doit comprendre qu'en Allemagne, un écart méthodologique peut constituer un vice de forme, tandis qu'en Suède, il appartient à l'évaluateur de justifier sa méthode au regard des faits.

Source — Swedish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Prop. 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*, et rapport de la commission civile du Riksdag 2009/10:CU21, <https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

France — deux rendez-vous et une rémunération pour avoir accepté de déménager

L'indemnité principale et ses deux dates. L' *indemnité principale* correspond à l'*valeur vénale* du bien exproprié — généralement définie comme une somme suffisante pour permettre au propriétaire de racheter un bien équivalent dans des conditions normales de marché. L'article L. 322-2 du Code de l'expropriation en fixe la date : la valeur est celle constatée à la date de la décision de première instance.

Mais l' *usage* du bien est déterminé à une date différente. En vertu du même article L. 322-2, seul l'usage effectif du bien un an avant l'ouverture de l'enquête publique peut être pris en compte. L'évaluation par comparaison avec des ventes récentes de biens immobiliers similaires relève d'une pratique bien établie des tribunaux d'expropriation plutôt que du texte de l'article.

L'article se termine par une clause de non-responsabilité. Quelle que soit la nature du bien, il ne peut être tenu compte, même lorsque les ventes les font apparaître, des variations de valeur survenues depuis cette date de référence et causées par l' annonce des travaux, par la perspective de modifications des règles d'urbanisme ou par des travaux publics réalisés dans l'agglomération au cours des trois ans précédant l'enquête. Le texte mentionne des « *changements de valeur* » — des variations, et non des augmentations — ; la règle s'applique donc dans les deux sens.

Conséquences pour les experts. En France, on distingue la date d'évaluation de la date d'utilisation, et cette distinction s'explique généralement par deux raisons. La *date d'évaluation* est postérieure — au jugement — afin que le propriétaire ne soit pas lésé par le délai et reçoive une somme suffisante pour remplacer le bien sur le marché tel qu'il se présente à ce moment-là. L' *état du bien* est figé à un stade précoce — un an avant l'enquête — afin que le propriétaire ne puisse pas créer de valeur en modifiant l'usage une fois que le projet est — le projet à l'origine de l'expropriation — ce que la pratique américaine désigne sous le nom de règle de l'influence du projet ou de la portée du projet — est connu, et l' autorité ne peut tirer profit d'une utilisation supprimée par son propre projet.

Le dernier paragraphe complète le dispositif : les biens comparables dont les prix reflètent déjà les travaux annoncés constituent la preuve de l'existence du projet, et doivent être ajustés ou écartés.

Une mission d'expertise française consiste donc à déterminer la valeur, aux prix actuels, d'un bien immobilier tel qu'il se présentait et tel qu'il était utilisé à un moment précis antérieur. Un expert qui évalue le bien tel qu'il se présente aujourd'hui répond à une question que personne n'a posée.

L'indemnité de remploi, article R. 322-5, prévoit une somme supplémentaire destinée à couvrir les frais de réinvestissement. Le barème dégressif appliqué dans la pratique — vingt pour cent jusqu'à €5 000, quinze pour cent jusqu'à €15 000, dix pour cent au-delà — relève d'une pratique établie plutôt que du libellé de l'article. L'indemnité est due, que le propriétaire procède ou non à un rachat effectif, sauf si le bien était déjà sur le marché au cours des six mois précédant la déclaration d'utilité publique. D'autres indemnités accessoires peuvent être réclamées.

Conséquences pour les experts immobiliers. À l'instar de la majoration suédoise, il ne s'agit pas d'un ajustement d'évaluation, et ce pour la même raison : cette somme est due même si rien n'a été réinvesti ; elle ne peut donc pas refléter un coût réellement engagé. Elle compense le fait d'être contraint de conclure une transaction. L'exception relative au bien déjà mis en vente confirme parfaitement ce point : un propriétaire qui avait choisi de vendre n'est contraint à rien et ne reçoit rien en contrepartie.

Cass. 3^e civ., 9 octobre 2025 — le propriétaire silencieux. Dans l'affaire n^o 24-12.637, la Cour de cassation a jugé que lorsque le propriétaire ne se présente pas, le juge peut néanmoins accorder une indemnité supérieure à l'offre de l'expropriant, dans la limite du montant proposé par l'*commissaire du gouvernement*. Le silence ne limite pas l'indemnité au montant que l'autorité expropriante a choisi de proposer — une règle d'une réelle importance pratique, puisque les propriétaires les moins susceptibles de se présenter sont ceux qui sont les moins à même de mandater un évaluateur. Les chiffres montrent ce que cela vaut : une offre de 3 819€, dont 763.80€ pour le réinvestissement, s'est transformée en une indemnité de 10 830€, dont 1 874.50€.

Cass. 3^e civ., 12 mars 2026 — les travaux réalisés sur commande ne sont pas spéculatifs. Les travaux de rénovation effectués avant l'expropriation ne sont pas considérés comme de l'*travaux spéculatifs* — il s'agit d'améliorations apportées dans le but de gonfler l'indemnisation — lorsqu'ils ont été réalisés en vertu d'une décision administrative. La distinction porte sur le fait de savoir si le propriétaire a effectué des améliorations en prévision d'une expropriation ou parce que les autorités l'y ont contraint, et seul le premier cas n'est pas pris en compte.

Cass. 3^e civ., 23 octobre 2025 — la date de référence dans une ZAD. L'arrêt n^o 24-15.040 concerne l'*date de référence* au sein d'une zone de *zone d'aménagement différé*, et a été renvoyé à Caen. Lorsqu'un régime de est en place depuis des années, la date de référence peut être bien antérieure à l'expropriation, et le marché qu'elle reflète peut ne plus exister.

En bref. Trois autres décisions de 2025 portent sur les modalités plutôt que sur la mesure elle-même : CE 22 juillet 2025, n^o 501042 concernant l'exécution immédiate ; Cass. 5 juin 2025, n^o 23-21.852, relative à la recherche d'héritiers ; et Cass. 28 mai 2025, n^o 23-19.940, annulant un arrêté d'expropriation au motif qu'une expropriation partielle modifiant les limites d'une parcelle nécessite un document de levé cadastral préalable (*procès-verbal d'arpentage*). En ce qui concerne les lots en volume, la décision de référence de l'année est l'avis de la troisième chambre du 20 mars

2025, n° 25-70.001 : le droit du propriétaire d'exiger l'achat (*droit de délaissement*) en vertu de l'article L. 311-2 du Code de l'urbanisme « ne s'applique pas à une partie d'un bien organisé en volumes » — ce qui a son importance pour tout évaluateur chargé d'évaluer un volume divisé plutôt qu'une parcelle.

Civ. 3^e, 6 mars 2025 — l'ensemble de la parcelle détermine la partie. En cas d'expropriation partielle, la qualification du terrain à la date de référence — qu'il s'agisse d'*terrain à bâtir* ou qu'il bénéficie d'une situation privilégiée — est appréciée « au regard de l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée », en se référant à l'ensemble de la parcelle dont la bande a été détachée, et non en considérant la bande isolément. L'indemnité est alors calculée sur la surface effectivement expropriée. Une voie de circulation ou une bande de stationnement prélevée sur une propriété située en zone d'aménagement est évaluée en fonction de la nature de cette propriété, et non en fonction de l'aspect de la bande en question.

Civ. 3^e, 8 janvier 2026 — et à qui incombe la charge de prouver l'insuffisance des réseaux. Lorsque la qualification d'*terrain à bâtir* au titre de l'article L. 322-3 est contestée au seul motif que les services sont insuffisants pour l'ensemble de la zone d'aménagement, la charge de la preuve de cette insuffisance incombe à l'*expropriante* — qui aménage la zone et détient seul le dossier. La date de référence est fixée à un an avant l'enquête publique. Le fait de faire peser la charge de la preuve sur la partie détenant les documents n'est pas une règle d'évaluation, mais elle permet de trancher davantage de cas qu'une grande partie des règles d'évaluation.

Civ. 3^e, 13 novembre 2025 — le solde est réglé en espèces. Dépréciation du reste — en l'occurrence, la perte d'accès à la voie publique — « ne peut être remuée par des en nature qu'avec leur accord » : un droit de passage proposé par l'expropriant ne peut se substituer à l'indemnité en argent lorsque les propriétaires le refusent. L'expropriant ne peut réparer le préjudice de coupure en imposant une solution de son choix.

Conseil constitutionnel, 19 juin 2026 — la zone multisite. La décision n° 2026-1206 QPC a confirmé la deuxième phrase de l'article L. 322-3, alinéa 2° sous réserve d'une restriction : l'appréciation de l'adéquation des équipements à l'échelle de l'ensemble d'une ZAC à sites multiples n'est admissible que lorsque les sites partagent des réseaux ou des capacités communs. Dans le cas contraire, chaque site est évalué séparément. Cette réserve est importante car l'alternative — à savoir un jugement unique à l'échelle de la zone concernant la desserte — permettrait à une autorité de contourner le statut de terrain constructible sur un site desservi en invoquant l'existence d'un site non desservi situé à l'autre bout de la ville.

Source — Cass. 3^e civ., 9 octobre 2025, n° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (texte officiel, à lire en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>, et <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>, ainsi que la *Lettre* n° 19 (janvier 2026) publiée par la chambre elle-même : <http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg-19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique> ; n° 24-16.458, commentaire de praticien (en français) : <https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/> ; n° 24-15.040, Légifrance (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513> ; les trois décisions brièvement mentionnées, analyse par des praticiens (en français) : <https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/> ; n° 23-19.940, Légifrance (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573> ; avis n° 25-70.001, Légifrance (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943> ; n° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971> ; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>

v.fr/juri/id/JURITEXT000053345511; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>; Conseil constitutionnel, décision n° 2026-1206 QPC (officiel) : <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>.

Source — French, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, texte consolidé (codes.droit.org ; Legifrance a bloqué l'accès automatisé au moment de la publication),
<https://codes.droit.org/>

Pays-Bas — indemnisation intégrale, et non pas une valeur d'

Volledige schadeloosstelling en vertu de la loi sur l'environnement (Omgevingswet). La loi sur l'expropriation (Onteigeningswet) a été intégrée à la loi sur la protection de l'environnement (*Omgevingswet*) avec effet au 1er janvier 2024. Le principe directeur reste inchangé et est énoncé dans la loi : toute personne expropriée a droit à *une indemnisation intégrale* pour tous les préjudices qui constituent la conséquence directe et nécessaire de la privation forcée.

Les chefs d'indemnisation sont donc les suivants : *vermogensschade*, la valeur des biens perdus ; *inkomensschade*, le préjudice lié au manque à gagner, qu'il résulte de la perte du terrain ou du surcoût d'investissement lié à son remplacement ; et *bijkomende schade*, les dommages accessoires tels que les frais de déménagement et d'aménagement. La procédure réformée prévoit également une « *voorlopige schadeloosstelling* », c'est-à-dire un versement provisoire.

Conséquences pour les experts. La directive néerlandaise n'est pas une directive d'évaluation assortie d'éléments supplémentaires ; il s'agit d'une directive relative aux dommages-intérêts dont l'évaluation constitue l'un des volets. Cette distinction a une conséquence pratique qui revient régulièrement dans cette étude : un expert qui indique la valeur du bien a rempli l'*vermogensschade*, mais n'a pas traité les deux autres, et dans une affaire commerciale ou agricole, le poste « revenus » peut dépasser considérablement celui des « actifs ».

Hoge Raad, 17 octobre 2025 — la doctrine de l'« *eliminatiereg* » réaffirmée. ECLI:NL:HR:2025:1567 est la décision européenne la plus marquante de la période en matière de non-prise en compte des projets fiscaux. Lorsque, sans le projet, le terrain aurait eu une destination différente à la date d'évaluation, cette destination hypothétique constitue le point de départ de l'« *eliminatiereg* » — et non un facteur à mettre en balance avec la destination imposée par le projet. La décision rendue par le tribunal du Limbourg, fixant le montant de l'indemnité à 807 898 €, a été annulée et l'affaire renvoyée devant la Cour d'appel de 's-Hertogenbosch.

Rb. Rotterdam, le 3 décembre 2025 — six logements, et une remise de 30 % sur le loyer. Les experts ont évalué six droits d'appartement à €1 107 500 ; le tribunal a fixé €1 175 000, s'écartant de cette estimation pour un logement, qu'il a évalué libre de toute occupation à €225 000 plutôt qu'en location à €157 500. Trois logements étaient donc vacants, à €242 500, €247 500 et €225 000, et trois étaient loués. Les experts ont qualifié de « *gebruikelijk* » (habituelle) une déduction de trente pour cent au titre de l'état locatif et ont indiqué l'avoir déduite des données du marché ; le tribunal a estimé qu'elle était suffisamment étayée face à la contestation du propriétaire. Des frais de réinvestissement de €157 450 et €5 000 pour les honoraires d'un expert-comptable ont été ajoutés au titre des préjudices indirects, portant le montant de l'indemnité à €1 337 450 ; aucune somme n'a été accordée au titre d'une prétendue plus-value à la mise sur le marché ni au titre des futurs bénéfices d'investissement.

Conséquences pour les experts immobiliers. La déduction de 30 % au titre de l'occupation a été maintenue car les experts l'ont étayée par des données de marché et le tribunal l'a examinée au regard de l'objection du propriétaire : un chiffre usuel est accepté dès lors que sa source est démontrée. Ce qui a fait pencher la balance en faveur de l'indemnisation, c'est la constatation factuelle indiquant si un logement était loué ou vacant, et ce même tribunal a rejeté deux ajouts spéculatifs présentés par la partie adverse.

Hoge Raad, 16 mai 2025 — caractère raisonnable par rapport à la date fixée. La date d'évaluation légale régit les faits, mais « de redelijkheid » peut justifier de s'en écarter lorsque cela est nécessaire pour garantir que le propriétaire reçoive la valeur réelle. Lorsque le propriétaire avait déjà vendu le reste du terrain avant la date d'évaluation, mais que cette vente était directement liée à l'expropriation imminente — dont les limites étaient exclusivement dictées par le projet —, le terrain peut être évalué dans son ensemble. Une cession imposée par le projet ne relève pas de la volonté du propriétaire, et la règle relative à la date ne saurait en faire une.

Rb. Oost-Brabant, le 8 avril 2026 — demande du locataire. L'*schadeloosstelling* du locataire a été fixée à €4 700, et l'expropriant ne peut s'en acquitter en versant une somme au propriétaire pour qu'il règle le litige avec les locataires. Les frais d'expertise se sont élevés à €9 571 — soit plus du double de l'indemnité accordée, ce qui mérite d'être noté au regard de l'aspect économique des petites demandes d'indemnisation.

Rb. Zeeland-West-Brabant — une indemnité en argent, et non un terrain. En vertu de la loi sur l'environnement (Omgevingswet), le droit conféré porte sur une indemnisation en argent ; un échange de terrains ne fait pas partie des droits, et le montant de l'indemnisation relève de la phase civile. Un évaluateur qui propose un terrain de remplacement dans le cadre d'un règlement à l'amiable doit savoir que le propriétaire est en droit de le refuser.

Source — Cour suprême, 17 octobre 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567 (à lire en néerlandais) : <https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/> et <https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatie-egel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g> ; Tribunal de Rotterdam, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, PDF officiel (en néerlandais) : https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756 ; Cour de cassation, 16 mai 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, texte officiel (en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757> ; Tribunal Brabant oriental, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233> ; Trib. Zélande-Brabant occidentale, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (néerlandais) : <https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/>.

Source — Dutch, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Point d'information sur l'environnement (IPLO), expropriation pages relatives à la loi sur l'environnement (Omgevingswet), <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/>

Espagne — le prix fixé par un jury

Justiprecio et l'*Jurados*. La Ley de Expropiación Forzosa du 16 décembre 1954 reste la loi applicable. En cas de désaccord entre les parties, l'*justiprecio* — le « juste », c'est-à-dire le montant de l'indemnisation en cas d'expropriation en droit espagnol — est fixé par une *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* (commission d'évaluation), constituée dans chaque chef-lieu de province sous la présidence d'un magistrat désigné par le président de l'Audiencia, siégeant avec cinq ou six autres membres (*vocales*) issus du service juridique de l'État (l'Abogado del Estado), de la fonction

publique technique, de la chambre immobilière compétente, du notariat et du contrôleur territorial. Plusieurs communautés autonomes disposent de leurs propres équivalents territoriaux ou régionaux. Chaque partie dépose une feuille d'évaluation dans un délai de vingt jours, et le jury rend une décision motivée sur la base des expertises qui lui sont soumises. La valeur est déterminée à la date d'ouverture du dossier d'*justiprecio*, et les critères applicables sont ceux de la législation foncière — Real Decreto Legislativo 7/2015 et du règlement d'évaluation, Real Decreto 1492/2011.

Conséquences pour les experts. L'*Jurado* n'est ni un tribunal ni un organe administratif ordinaire, et ce caractère hybride a son importance. Une décision rendue par un organe permanent présidé par un juge, traitant un flux continu d'expropriations de biens comparables et appliquant une réglementation codifiée en matière d'évaluation, développera sa propre pratique constante — qu'un expert en évaluation comparaissant devant cet organe doit connaître, et qui ne peut être déduite de la simple lecture de la loi. L'Espagne et l'Allemagne ont abouti à des réponses institutionnelles différentes au même problème : l'Allemagne délègue les données et le modèle à des comités d'experts prévus par la loi, tandis que l'Espagne délègue la décision elle-même à un tribunal mixte permanent.

Piña de Campos — le jury multiplié par près de quatre. Le 2 juillet 2026, le Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León a revu à la hausse une décision d'*Jurado* concernant des terrains expropriés pour la ligne à grande vitesse AVE, en faisant passer le montant de €1,05 million à €3,93 millions. La majeure partie de cette augmentation concerne la valeur foncière : la cour a estimé la valeur des terrains expropriés à plus de €3 millions, estimant que le montant fixé par le jury ne reflétait pas correctement la valeur réelle des terrains, et a ajouté des indemnités pour l'*ocupación rápida* et pour la perte de surface agricole ; le montant total inclut la « *premio de afección* », c'est-à-dire la majoration légale liée à l'expropriation elle-même. Le jugement n'est pas définitif et n'est connu ici que par un seul article de presse, qui ne mentionne en rien la méthode d'évaluation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Une révision qui multiplie la valeur par près de quatre et qui porte principalement sur la valeur du terrain montre à quel point le chiffre avancé par un « *Jurado* » peut s'écarter de ce qu'un tribunal est prêt à accepter. La pratique institutionnelle décrite ci-dessus fonctionne dans les deux sens : un organisme permanent développe des habitudes bien établies en matière d'évaluation, et c'est lors de la procédure d'appel que ces habitudes sont mises à l'épreuve.

STS, 6 février 2025 — le montant le plus élevé entre le loyer réel et le loyer potentiel. Les terrains ruraux expropriés pour la création d'une base militaire, lorsque les propriétaires expropriés étaient les bailleurs et l'administration expropriante le locataire, sont évalués par capitalisation des loyers en vertu de l'article 36.1.a du TRLS 7/2015, en retenant le montant *le plus élevé* entre le loyer réel et le loyer potentiel — en l'occurrence, le loyer effectivement perçu. Le montant de la *justiprecio* s'élevait à €9 521 103,64 et €20 267 761,91, majoré des intérêts. Il convient d'énoncer clairement cette règle, car elle va à l'encontre de l'instinct habituel : lorsqu'une loi prévoit un revenu réel ou potentiel, le propriétaire retient le montant le plus élevé, et une administration qui a elle-même versé le loyer ne peut pas faire valoir que le marché aurait payé moins.

STSJ Communauté valencienne 27/2026 — un potentiel qu'aucun plan ne prend en compte. Le tribunal a confirmé la capitalisation par l'*Jurado* de l' *suelo rural*, planté d'agrumes, à l'adresse €, à hauteur de 17,01 par mètre carré — soit 2 472 mètres carrés, ce qui donne €42 048,72, sur la base d'un taux de capitalisation de 1,82 pour cent et un facteur d'emplacement de

2,67, avec une *premio de afección* de 5 % de €2 102,44 — et un refus d'indemnisation pour la perte des droits de construction, aucun instrument d'urbanisme n'ayant été approuvé (article 38, RDL 7/2015). La réponse espagnole à la notion d'« utilisation future raisonnablement probable » est donc formelle : le potentiel acquiert une valeur dès lors qu'un plan existe, et pas avant.

Source — TSJ de Castille-et-León, 2 juillet 2026, communiqué de presse (à lire en espagnol) : https://www.el-espanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html ; STS, 3e chambre.^a, 6 février 2025, n° 49/2024, commentaire (en espagnol) : <https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-finca-s-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas> ; STSJ Communauté valencienne 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, fiche de base de données (en espagnol) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primer-29-1-26-840738038>. Le texte de l'arrêt du TSJ de Castille-et-León n'a pas été consulté par ce service.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi sur l'expropriation forcée du 16 décembre 1954, texte consolidé (BOE), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

Portugal — *valeur réelle et courante*, déduction faite du gain résultant de l'expropriation

Le code. L'expropriation est régie par le Código das Expropriações, approuvé par la loi n° 168/99 du 18 septembre 1999 et modifié à cinq reprises depuis lors, la dernière fois par la loi n° 56/2008 du 4 septembre 2008. Le service a lu le texte consolidé et a recoupé les dispositions présentées ici avec le texte original publié au Journal officiel (Diário da República, I Série-A, n° 219, du 18 septembre 1999) ; les deux textes concordent mot pour mot sur tout ce qui est cité ci-dessous, et lorsqu'un amendement concerne un article cité, cela est signalé.

La norme et la date. L'article 23, paragraphe 1, de la loi n° stipule la mesure — l'*justa indemnização*, l'indemnisation équitable — et fixe la date dans la même phrase. L'indemnisation ne vise pas à restituer le bénéfice obtenu par l'entité *expropriante*, mais à réparer la perte que l'expropriation inflige au propriétaire, correspondant — « correspondant à la valeur réelle et courante du bien selon sa destination effective ou possible dans le cadre d'une utilisation économique normale » — à la valeur réelle et courante du bien en fonction de son utilisation effective ou possible dans le cadre d'une exploitation économique normale, à la date de publication de la « *declaração de utilidade pública* » (la déclaration d'utilité publique, ci-après DUP), en tenant compte des circonstances et des conditions factuelles existant à cette date. L'article 24, paragraphe 1, reprend la règle relative à la date pour le montant : l'indemnisation est calculée par référence à la date de la DUP et actualisée à la date de la décision finale rendue dans le cadre de la procédure conformément à l'indice des prix à la consommation hors logement, tel que publié par l'Instituto Nacional de Estatística (l'institut national de statistique) pour le lieu où se trouvent les biens.

Ce qui n'est pas pris en compte. Article 23, n° 2, stipule que, lors de la détermination de la valeur des biens expropriés, il ne peut être tenu compte — « não pode tomar-se em consideração » — de l'*mais-valia*, c'est-à-dire la plus-value résultant :

- a) la DUP relative à l'expropriation elle-même (« da própria declaração de utilidade pública da expropriação ») ;
- b) les travaux ou projets publics achevés depuis moins de cinq ans, lorsque la taxe de plus-value — l'*encargo de mais-valia* — n'a pas été perçue, et à concurrence du montant de cette taxe ;

- c) les améliorations de luxe ou utiles (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*) réalisées après la notification prévue à l'article 10, paragraphe 5 — à savoir la notification indiquant qu'un DUP a été demandé ;
- d) les études de faisabilité, les permis ou les autorisations administratives demandés après cette même notification.

Le n° 3 précise qu'aucun facteur, circonstance ou situation créé dans le but d'augmenter l'indemnisation n'est pris en compte. Le n° 5 apporte le contrepoids : la valeur résultant des critères de référence des articles 26 et suivants doit correspondre à la *valeur réelle et actuelle* des biens dans une situation de marché normale, et lorsque ce n'est pas le cas, l'une ou l'autre des parties peut demander — ou le tribunal peut décider de sa propre initiative — que d'autres critères soient appliqués lors de l'évaluation afin d'atteindre cette valeur. L'ancien n° 4, qui déduisait l'impôt foncier sous-évalué, a été abrogé par la loi n° 56/2008.

La classification des terrains détermine le calcul. L'article 25 de la loi n° classe les terrains, à des fins d'indemnisation uniquement, en « *solo apto para a construção* » (terrains aptes à la construction) et « *solo para outros fins* » (terrains destinés à d'autres usages). Un terrain est apte à la construction s'il dispose d'un accès routier et de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement suffisants pour permettre la construction d'un bâtiment ; ou s'il dispose d'une partie de ces infrastructures mais est situé au sein d'un noyau urbain existant ; ou s'il est destiné, en vertu d'un acte d'aménagement du territoire, à acquérir ces caractéristiques ; ou s'il fait l'objet d'un permis de lotissement (*alvará de loteamento*) ou d'un permis de construire en vigueur à la date de la DUP, dont la demande a été déposée avant la notification prévue à l'article 10, paragraphe 5. Tout le reste est considéré comme un terrain à d'autres fins.

L'article 26 évalue le terrain à bâtir en se référant au bâtiment qui pourrait y être érigé dans le cadre d'une exploitation économique normale. Le critère principal est la moyenne arithmétique actualisée des prix unitaires issus des acquisitions et des évaluations fiscales correctives de biens comparables situés dans la même *freguesias* (communes civiles) et dans les voisines, sur les trois années, parmi les cinq dernières, présentant la moyenne annuelle la plus élevée, ajustée de dix pour cent au maximum en fonction de l'environnement urbain. À défaut de ces éléments, le code prévoit un critère fondé sur les coûts : la valeur du terrain est fixée à un maximum de 15 % du coût de construction, ce pourcentage variant en fonction de l'emplacement, de la qualité de l'environnement et des équipements locaux, et majoré de paliers fixes pour les infrastructures desservant effectivement la parcelle — accès par route revêtue 1,5 %, trottoirs 0,5 %, réseau d'eau potable 1, assainissement 1,5 %, électricité 1 %, réseau d'évacuation des eaux pluviales 0,5 %, station d'épuration 2, gaz 1 %, téléphone 1 % — avec un facteur de correction supplémentaire pouvant aller jusqu'à 15 % pour tenir compte de l'absence de risque et d'effort liés à l'activité de construction. Article 27.^o évalue les terrains destinés à d'autres usages selon la même moyenne des acquisitions et des évaluations fiscales et, à défaut, en fonction de leurs revenus réels ou potentiels à la date de la DUP, en tenant compte de la nature du sol et du sous-sol, de la configuration, de l'accès, des cultures prédominantes, du climat, des fruits en suspension et d'autres circonstances objectives.

Qui fixe le montant ? À défaut d'accord, l'indemnité est fixée par voie d'arbitrage, avec possibilité de recours devant les tribunaux de droit commun (article 38, n° 1) ; le recours n'a qu'un effet dévolutif (il renvoie l'affaire à une instance supérieure sans suspendre l'exécution de la décision rendue en première instance), devant le tribunal du lieu où se trouvent les biens (n° 3). L'arbitrage est mené par trois *arbitres* (arbitres) désignés par le président de l'*Tribunal da Relação* (la cour

d'appel) du district, choisis sur la liste officielle des *peritos* — experts (article 45). La sentence arbitrale peut faire l'objet d'un recours dans un délai de vingt jours (article 52). En appel, une expertise — l'*avaliação* — doit avoir lieu, présidée par le tribunal et effectuée par cinq peritos : chaque partie en désigne un, et les trois autres sont nommés par le tribunal à partir de la liste officielle (articles 61 et 62). Il n'y a pas de deuxième expertise (article 61, n° 6) ; le juge fixe les montants (article 66).

Expropriations partielles. Lorsque seule une partie d'un bien immobilier doit être expropriée, le propriétaire peut exiger l'expropriation de l'ensemble si la partie restante ne garantit pas, proportionnellement, les mêmes avantages que l'ensemble du bien immobilier, ou si les avantages que la partie restante garantit ne présentent aucun intérêt économique pour le propriétaire, déterminé objectivement (article 3, n° 2). Dans les expropriations partielles, les arbitres ou les experts calculent toujours séparément la valeur et les revenus de l'ensemble des biens et des parties expropriées et non expropriées ; lorsque la partie restante subit une dépréciation du fait de la division, ou lorsque la division entraîne d'autres pertes ou charges — y compris la réduction de la surface totale constructible ou la construction de clôtures similaires à celles qui ont été démolies — ces montants sont détaillés séparément et ajoutés à la valeur de la partie prélevée (article 29).

Conséquences pour les experts. La réglementation portugaise est une réglementation fondée sur la correspondance avec le marché, appliquée au moyen de critères de référence codifiés, et l'article 23, n° 5, fait de cette correspondance, et non des critères, le principe déterminant : une expertise qui respecte les articles 26 à 27, doit néanmoins être vérifiée au regard de la valeur réelle et actuelle sur un marché normal, et la loi elle-même prévoit la procédure permettant de s'écarter du calcul lorsque les deux divergent. La discipline en matière de date est stricte — les circonstances telles qu'elles se présentaient à la date de publication du DUP, l'augmentation de valeur découlant de cette déclaration même étant exclue par l'article 23, n° 2, a) — et la classification du terrain en vertu de l'article 25 est la première étape de toute évaluation, car elle détermine le mode de calcul qui s'ensuit. Dans le cas d'une expropriation partielle, le code exige des chiffres distincts pour l'ensemble, la partie expropriée et le reste, les éléments de dépréciation et de séparation étant indiqués séparément, et non fusionnés.

STJ, 16 avril 2026 — et le plafond sur revista. Dans le cadre de la procédure n° 1522/23.0T8PNF.P1.S1, le Relaçã a fixé le montant de l' € à 604 074,41 pour les parcelles n° 13 à 15, et le Supremo Tribunal de Justiç a jugé qu'il ne lui incombait pas d'*revista* r sur le montant, en vertu de l'article 66.^o, n.^o 5 du Code. L'arrêt rendu par le Relaçã le 24 novembre 2025 mérite d'être lu en parallèle : la classification des sols précède la méthode, de sorte que les terrains situés dans une zone de structure écologique ou de protection de la nature sont évalués en vertu de l'article 26.^o, n.^o 12, tandis que les terrains RAN et REN doivent être classés *solo para outros fins* en vertu de l'article 27.^o. Il s'agit là d'une question structurelle qui revêt une importance supérieure au montant lui-même : au Portugal, la cour d'appel a le dernier mot sur le montant, et un litige en matière d'expertise est donc tranché à un niveau inférieur à celui auquel s'attendrait un praticien habitué à ce que la Cour suprême statue sur le fond.

Les parcelles de Maia — le parking souterrain influe sur la valeur foncière. Pour les parcelles 47.1 et 47.2 à Maia, l'indemnité équitable a été fixée à €1 420 579,61 à la date de la *declaração de utilidade pública*, et le tribunal a estimé que le parking souterrain devait être pris en compte dans la valeur du terrain plutôt que d'être évalué comme une amélioration distincte. La capacité souterraine fait partie intégrante de ce que constitue le terrain, et non un ajout à celui-ci.

TRP, 10 février 2025 — les facteurs de correction doivent être justifiés. Le Relação do Porto a confirmé €225 086,60 sur la base d'un calcul fondé sur un coût de construction de €750 par mètre carré, un indice de 1,1 m² /m² au maximum prévu par le PDM, des pourcentages de 10 % pour les infrastructures existantes et de 12 % pour l'emplacement et la qualité environnementale, ainsi que des déductions de 7,5 % chacune pour le coût de la mise en place ou du renforcement des infrastructures (article 26.^o, n.^o 9) et pour l'absence de risque de construction (n.^o 10). Deux éléments importent au-delà du simple calcul. La valeur est déterminée à la date de *la declaração de utilidade pública*, et pour *un terrain apte à la construção*, elle suit les *aproveitamento económico normal*, la plus-value étant plafonnée à vingt-cinq pour cent. Et les facteurs correctifs de dépréciation visés à l'article 26.^o, n.^{os} 9 et 10 nécessitent une preuve spécifique — ils ne constituent pas une réduction que l'expropriant peut invoquer.

TRG, le 8 mai 2025 — l'*laudo* à l'unanimité, et qui en assume le risque. Confirmation de €573 464,22 sur 39 522 m² environ — €325,71 par mètre carré de valeur de construction non résidentielle, 9 % pour l'emplacement et 10 % pour le risque — la Cour d'appel de Guimarães estime qu'une décision unanime *laudo pericial* ne peut être remise en cause en l'absence d'*erro grosseiros* ou d'un critère juridiquement irrecevable. Le raisonnement qui sous-tend la déduction pour risque est la partie la plus intéressante : l'article 26.^o, n.^o 10 ramène le chiffre calculé vers la valeur de marché précisément *porque* le propriétaire exproprié ne supporte aucun risque lié à la construction. Le propriétaire est rémunéré pour le potentiel sans avoir à le gérer.

TRP, 4 juin 2025 — la protection contre le zonage. Article 26.^o, n.^o 12 ne se limite pas aux « *apto para constru*ção : il s'applique aux terrains situés dans une zone verte ou de loisirs et fait office de « *cláusula de salvaguarda* » permettant une évaluation par rapport aux bâtiments environnants, contre toute manipulation du zonage municipal. Sur une parcelle de 912 mètres carrés, le montant fixé par arbitrage, qui était de €7 012, est passé à €37 480 — soit une correction multipliée par cinq, et un rappel que l'affectation de zonage adoptée en prévision d'une expropriation est précisément ce que la garantie est censée contrer.

Source — STJ, affaire n° 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16 avril 2026, DGSi (texte officiel, disponible en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument> ; STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1, portail officiel du Droit (en portugais) : https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxc1_TLbc1_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY ; TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1, DGSi (officiel, en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a> ; TRP, proc. 1522/23.0T8PNF.P1, 24 novembre 2025, le Relação arrête ci-dessous (en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument> ; TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument> ; TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument>.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans le texte consolidé (à jour jusqu'à la loi n° 56/2008) hébergé par le bureau du procureur général de district de Lisbonne, puis recoupées avec le texte publié au Journal officiel de la Loi n° 168/99 telle qu'adoptée (Diário da República, Ie série-A, n° 219, 18 septembre 1999, consulté sous forme de copie archivée du document officiel [files.dre.pt](https://www.dre.pt) PDF). Les articles 23, paragraphes 1 à 3, 24, 25, 26, 27, 29, 3, 38, 45, 61 et 62 sont identiques sur le fond dans les deux textes en ce qui concerne tout ce qui est mentionné ici ; l'article 23, paragraphes 5 et 7, ont été modifiés par la loi n° 67-A/2007 et le paragraphe 4 a été abrogé par la loi n° 56/2008, comme indiqué. Les deux procédures devant le Tribunal de Justiça mentionnées ci-dessus ont été consultées sur les portails officiels de droit de la DGSi et du STJ ; aucune sentence arbitrale n'a été consultée.

Source — Portuguese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Code des expropriations (loi n° 168/99, du 18 septembre), texte consolidé, Parquet général de district de Lisbonne ; texte

Italie — une formule jugée inconstitutionnelle

Le « Testo Unico » et la Cour constitutionnelle. L'expropriation est régie par le DPR 327/2001 (DPR, *décret du président de la République*, un décret présidentiel), le texte unique, en vigueur depuis le 30 juin 2003. Pour les expropriations courantes, l'indemnisation correspond désormais à l'*valore venale* — la valeur marchande — du bien immobilier.

Le chemin menant à cette décision est passé par la Cour constitutionnelle, mais la dernière étape relevait du pouvoir législatif. Par son arrêt n° 348 de 2007, rendu le 24 octobre 2007, la Cour constitutionnelle a déclaré inconstitutionnel l'article 5-bis de la loi n° 359/1992, ainsi que, par conséquent, les deux premiers paragraphes de l'article 37 du DPR n° 327/2001, au motif que le système de calcul qu'ils établissaient était largement déconnecté de la valeur réelle du bien immobilier et réduisait considérablement l'indemnisation due. Le critère contesté reprenait la formule de calcul de la moyenne prévue par la loi de Naples de 1885 — la moyenne de la valeur de marché — et, en lieu et place du terme initial de la formule, l'*reddito dominicale* réévalué, le revenu cadastral du terrain — avec une réduction supplémentaire de quarante pour cent en l'absence de cession volontaire ; en pratique, cela donnait environ trente à cinquante pour cent de la valeur de marché. La Cour n'a pas jugé que l'indemnisation devait être égale à l'*valore venale* intégrale : elle a exigé une « *serio ristoro* » — une réparation substantielle — présentant un « *ragionevole legame* », un lien raisonnable, avec la valeur vénale. C'est le législateur qui a indexé la mesure générale sur la valeur de marché, par l'article 2, paragraphe 89, de la loi n° 244/2007, en remaniant l'article 37 du texte consolidé ; et l'article 37 réécrit maintient une réduction de vingt-cinq pour cent (« *ridotta del venticinque per cento* ») lorsque l'expropriation vise à mettre en œuvre des interventions de réforme économique et sociale. Par son arrêt n° 293 du 8 octobre 2010, la Cour a déclaré inconstitutionnel l'article 43 du même texte.

Conséquences pour les évaluateurs. La directive générale italienne porte sur la valeur de marché, et le résultat de l'évaluateur est la « *valore venale* ». La réduction de 25 % applicable aux expropriations à des fins de réforme socio-économique est appliquée à ce chiffre par la loi, et non par l'évaluateur, et les deux montants doivent être indiqués séparément. Le seuil constitutionnel sous-jacent à la loi est inférieur à celui-ci : ce qu'exige la Constitution, ce n'est pas la pleine valeur de marché, mais une indemnisation sérieuse et raisonnablement liée à celle-ci, et c'est le législateur, et non la Cour, qui a choisi la valeur de marché comme mesure générale.

Cass. civ. I, n° 23429/2025 — les pourcentages et le reste. En matière d'*acquisizione sanante*, en vertu de l'article 42-bis, l'arrêt du 17 août 2025 a jugé que les majorations légales de dix et cinq pour cent s'appliquent au terrain exproprié *et* à la dépréciation du reste. Lorsqu'une loi exprime l'indemnisation sous la forme d'une majoration en pourcentage, la base sur laquelle s'applique ce pourcentage est l'ensemble de la question, et l'Italie y a désormais répondu en faveur du propriétaire .

Cass. n° 22345/2025 — préjudice irréversible et bâtiment régularisé. Le préjudice irréversible au sens de l'ancien article 46 et de l'article 44 du DPR 327/2001 ne sont applicables que lorsque le bâtiment existant avant le projet a été régularisé par la suite. Une construction non autorisée ne donne pas lieu à un préjudice permanent indemnisable, aussi réel soit-il.

Cass. n° 26240/2025 — Sila, et enrichissement en lieu et place de la restitution. Les terres acquises en vertu d'un décret de colonisation « Sila » jugé par la suite inconstitutionnel ne pouvaient être restituées, et la réparation a pris la forme d'une indemnité d'enrichissement, le bois étant payé séparément. Deux mesures dans une même affaire : les terres évaluées en tant qu'enrichissement, le bois sur pied évalué pour sa valeur intrinsèque.

Cour constitutionnelle n° 37/2025 — cinq ans, et non dix. La loi provinciale de Bolzano fixant à dix ans la durée pendant laquelle une restriction d'urbanisme en vue d'une expropriation ne donnait lieu à aucune indemnisation a été invalidée. Les cinq ans prévus à l'article 9 du DPR 327/2001 constituent le « point d'équilibre raisonnable », au-delà duquel l'obligation d'indemnisation prend effet. Une servitude est gratuite pendant cinq ans et devient payante par la suite — ce qui relève autant d'une question d'évaluation que d'une question constitutionnelle, car cela fixe le moment à partir duquel la servitude devient indemnisable.

Cass. n° 4673 et n° 4781/2025 — l'agriculteur et la construction illégale. L'indemnité supplémentaire due à un agriculteur en vertu des articles 40 et 42 ne peut se fonder uniquement sur l'*valore agricolo medio* : elle doit refléter la valeur marchande, y compris la contribution des récoltes et de la végétation sur pied, en conservant le « ragionevole legame » avec l'*valore venale* que l'article 42 de la Constitution exige. Et l'article 38, paragraphe 2, exclut totalement les constructions non autorisées du champ d'application de l'indemnisation — seules le terrain et les parties légales sont indemnisés, y compris les infractions mineures, et l'indemnisation intégrale n'est accordée que lorsque la commune certifie qu'une régularisation en cours peut aboutir.

Cass. n° 16036/2025 et n° 22638/2026 — les utilisations qui ne sont pas interdites. Les terrains situés dans une bande de retrait ne sont pas automatiquement considérés comme agricoles : l'indemnité doit refléter la valeur marchande réelle en tenant compte de toutes les utilisations que la restriction n'interdit pas — une station-service, dans l'affaire jugée. Et en juillet 2026, le tribunal a exigé la « valeur vénale pleine » même pour un terrain classé agricole, l'expert devant évaluer les utilisations intermédiaires et alternatives lorsque la parcelle se trouve à l'intérieur du périmètre urbain entouré d'un zonage résidentiel ; une offre d'environ 10 000€, fondée uniquement sur la productivité agricole, a été rejetée.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'Italie est parvenue, par une voie différente, à la question qui est également au cœur des documents chiliens (dans la partie consacrée à l'Amérique du Sud) et des documents espagnols : une désignation détermine-t-elle la valeur ou se contente-t-elle de la décrire ? La réponse italienne est que la désignation fixe la limite extérieure de ce qui est légal et que le marché décide du reste — la tâche de l'expert consiste donc à identifier toutes les utilisations encore autorisées et à évaluer la plus lucrative d'entre elles, et non à se contenter de lire la mention de zonage et de s'arrêter là.

La date de référence et l'indice erroné. L'indemnité est évaluée à la date du décret d'expropriation, et l'expert désigné par le tribunal doit reconstituer la valeur marchande à cette date. Il n'est pas approprié de se baser sur une évaluation ultérieure et de la déflater à l'aide de l'indice national des prix à la consommation, car les prix à la consommation ne reflètent pas le marché immobilier. *Remarque* : cette information provient d'une seule source de commentaire et la date indiquée présente une incohérence interne ; la citation doit être vérifiée avant d'être considérée comme fiable.

Source — Cass. civ. I, n° 23429/2025 (à lire en italien) : <https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/> ; Cass. n° 22345/2025, commentaire de l'ANCI

(en italien) : <https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/> ; Cass. n° 26240/2025 (en italien) : <https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/> ; Cour constitutionnelle n° 37/2025, fiche officielle (en italien) : <https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37> ; Cass. n° 4673/2025, n° 4781/2025, n° 16036/2025 et n° 21545/2025, recueil spécialisé (en italien) : <https://tutelaespropri.it/> ; Cass. n° 22638/2026, commentaire (en italien) : <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>.

Source — Italian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour constitutionnelle, arrêt n° 348/2007 (giurcost.org) ; article 37 du DPR 327/2001 tel que modifié par la loi 244/2007 (Normattiva), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

La Norvège, le Danemark et la Finlande : une position nordique, et une voix dissidente

La majoration suédoise évoquée plus haut semblait, au début de cette série d'articles, être une particularité nationale. Ce n'est pas le cas. Trois des quatre pays nordiques étudiés versent désormais une indemnisation supérieure à la simple valeur de marché, par le biais de trois mécanismes différents, tandis que le quatrième refuse de le faire.

Norvège : la plus élevée des deux bases, et une troisième plus restreinte. L'article 105 de la Constitution garantit une indemnisation intégrale — *fullt vederlag* — à toute personne qui cède des biens à l'État. La loi de 1984 *vederlagslova* en assure l'application en accordant la *plus élevée* des deux mesures suivantes : *salsverdi* (§ 5), ce qu'un acheteur ordinaire paierait, et *bruksverdi* (§ 6), la valeur économique du bien dans son utilisation actuelle ou future prévue. Une troisième mesure, l'indemnisation des frais de rachat — « utgifter til attkjøp », § 7 — n'est pas facultative : elle s'applique uniquement à un logement occupé par son propriétaire, à une résidence secondaire ou aux locaux commerciaux du propriétaire lui-même, et uniquement lorsque le rachat est nécessaire. Dans tous les cas, le propriétaire ne doit pas tirer profit de cette intervention.

Finlande : une loi réformée et une deuxième tranche de 25 %. La loi sur l'indemnisation des agriculteurs (*lunastuslaki*) a été considérablement modifiée par la loi n° 520/2025, en vigueur depuis le 1er août 2025, dans le but déclaré de renforcer la position des propriétaires fonciers et de rapprocher l'indemnisation de l'indemnisation intégrale garantie par la Constitution. Trois modifications sont importantes.

La base a été reformulée, passant de « *käypä hinta* » à « *markkina-arvo* », « valeur de marché » — ce qui est décrit dans les documents relatifs à la réforme comme une clarification de la terminologie plutôt que comme un changement de niveau. Plus important encore, la loi ne classe plus les méthodes d'évaluation par ordre de priorité : la valeur de marché doit être établie à l'aide d'une ou de plusieurs méthodes fiables *permettant d'obtenir la valeur la plus élevée* du bien immobilier. Et une majoration fixe de vingt-cinq pour cent (le nouvel article 38 a §) est désormais ajoutée automatiquement, en plus de la valeur vénale, tant à l'indemnisation par objet qu'à l'indemnisation pour préjudice. La valeur découlant de l'aménagement du territoire doit être expressément prise en compte.

Danemark : ni plus ni moins. L'article 73 de la loi sur la protection de la propriété (*Grundlov*) déclare la propriété inviolable et n'autorise l'expropriation que lorsque l'intérêt général l'exige, en vertu d'une loi et moyennant une indemnisation intégrale. La doctrine danoise interprète l'indemnisation intégrale comme la valeur des biens sur le marché, le propriétaire se retrouvant

— selon la formulation standard — *ni mieux ni moins bien loti* que s’il y avait eu une vente libre ordinaire. La légalité et le montant de l’indemnisation peuvent tous deux faire l’objet d’un recours devant les tribunaux.

Conséquences pour les experts. Prises côte à côte, les quatre juridictions nordiques mettent en évidence la question centrale de cette enquête plus clairement que chacune d’entre elles ne le fait prise isolément.

La Suède applique un taux forfaitaire de vingt-cinq pour cent, car l’expropriation est involontaire. La Finlande, à compter d’août 2025, applique ce même taux de vingt-cinq pour cent et précise en outre que, parmi les méthodes fiables, celle qui aboutit à la valeur la plus élevée doit être privilégiée. La Norvège n’ajoute pas de pourcentage mais obtient un effet comparable sur le plan structurel, en attribuant la valeur la plus élevée entre la valeur de vente et la valeur d’usage. Le Danemark rejette tout cela et place le propriétaire dans la position d’un vendeur ordinaire.

Les trois qui penchent en faveur d’une revalorisation ne prétendent pas que le chiffre du marché soit inexact. Ils affirment que la valeur de marché correspond à ce qu’obtient un vendeur disposé à céder, et que la personne comparaissant devant le tribunal n’en est pas un. Le Danemark répond que l’indemnisation concerne les biens et non la réticence du propriétaire. Ces deux propositions sont cohérentes, et aucune expertise en matière d’évaluation ne permet de trancher entre elles, car le désaccord porte sur la finalité de l’indemnisation et non sur la valeur des choses.

Pour l’expert, la conséquence pratique est la même dans les quatre cas. Le chiffre de marché relève de l’évaluateur ; la majoration, le choix entre les différentes bases ou le rejet des deux relèvent du législateur. Les présenter ensemble masquerait la seule question réellement litigieuse.

En matière de rédaction des instructions, les conséquences sont plus marquées. En Finlande, l’instruction de privilégier la méthode aboutissant à la valeur la plus élevée lie l’instance chargée de fixer l’indemnisation — *l’unastustoimikunta*, la commission d’expropriation — et une expertise réalisée pour cette instance sera utilisée à son encontre. En Norvège, la comparaison entre la valeur de vente et la valeur d’usage nécessite deux expertises plutôt qu’une seule.

Norvège — le taux de capitalisation se maintient à 4 %. Le 28 novembre 2025, la Cour suprême norvégienne, siégeant en grande chambre, a rendu ses arrêts HR-2025-2364-S et HR-2025-2365-S : le taux de capitalisation utilisé dans le cadre de l’indemnisation d’expropriation reste fixé à 4 %. Un taux fixé par la justice est un instrument inhabituel, et son intérêt réside dans le fait qu’il décharge l’évaluateur de l’hypothèse unique qui détermine le plus souvent le montant obtenu par l’approche par les revenus. La question de savoir si 4 % est le bon taux est une question à laquelle la Cour a désormais répondu à deux reprises ; l’évaluateur n’a quant à lui aucune marge de manœuvre à cet égard.

Finlande — réforme législative et arrêt KKO 2025:19. La loi modificative, en vigueur depuis le 1er août 2025, introduit la majoration de 25 %, déjà bien connue en Suède. *L’arrêt KKO 2025:19* traite de l’utilisation optimale () et du traitement des revenus provenant des pylônes sur les terrains forestiers — une jurisprudence d’apparence restreinte mais d’application large, puisque les revenus provenant d’une structure située sur un terrain évalué par ailleurs pour son bois d’œuvre constituent précisément le type de question d’usage mixte à laquelle une vente comparable apporte rarement une réponse.

Suède — la mesure reste inchangée, le manuel a été réécrit. Le chapitre 4 de l' *expropriationslagen* prévoit toujours la valeur de marché majorée de vingt-cinq pour cent. Ce qui a changé au cours de cette période, ce sont les directives : le manuel d'évaluation de Lantmäteriet a été mis à jour le 10 juin 2026. Ce n'est pas le cas dans l'arrêt HFD 2025 n° 36, du 15 octobre 2025, la Cour administrative suprême a rejeté une demande de décision anticipée concernant le traitement fiscal de l' *intrångsersättning* pour refus d'abattage dans une forêt de montagne — de sorte que la question de l'imposition d'une indemnité reste ouverte précisément dans le cas où l'indemnité elle-même est la moins contestée.

Source — HR-2025-2364-S et HR-2025-2365-S, note destinée aux praticiens (à lire en norvégien) : <https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente> ; loi modificative finlandaise et *KKO* 2025:19, alerte juridique Borenus (en anglais) : <https://www.borenus.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/> ; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, mis à jour le 10 juin 2026 (PDF officiel, en suédois) : <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboken/handbok-vard.pdf> ; HFD 2025 n° 36 (PDF officiel, en suédois) : <https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>.

Source — Norwegian, Danish and Finnish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Commentaire d'un praticien norvégien sur *vederlagslova* ; commentaire danois sur la Grundloven § 73 ; commentaire finlandais sur la réforme de l'*lunastuslaki* du 1er août 2025, <https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

Belgique — une garantie constitutionnelle, trois procédures régionales

La disposition constitutionnelle. L'article 16 de la Constitution belge énonce la garantie sur laquelle repose tout le reste : « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité » — nul ne peut être privé de sa propriété, sauf pour cause d'utilité publique, dans les cas et selon les modalités prévus par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. La Constitution en fixe la mesure ; elle n'en fixe pas la procédure.

La répartition régionale. La procédure relève désormais des compétences régionales. Dans la Région flamande, l'expropriation est régie par le décret relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique du 24 février 2017 (le « Vlaams Onteigeningsdecreet », décret flamand sur l'expropriation ; au Journal officiel belge (Belgisch Staatsblad), du 25 avril 2017, n° 2017040219), en vigueur depuis le 1er janvier 2018 et modifié en dernier lieu par le décret du 8 mars 2024. En Région wallonne, il s'agit du Décret relatif à la procédure d'expropriation du 22 novembre 2018 (numac 2018206236), en vigueur depuis le 1er juillet 2019. Chacun de ces décrets a abrogé, pour sa région, la loi fédérale du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence (Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique) ; la consolidation Justel de la loi de 1962 fait état à la fois des abrogations régionales et indique que la loi reste applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale, où le corpus fédéral reste donc la procédure applicable.

Le décret flamand : norme et forum. Article 3, § 5, reprend la disposition constitutionnelle comme s'il s'agissait d'une disposition propre au décret : « L'expropriation n'est, conformément à l'article 16 de la Constitution, possible qu'en contrepartie d'une indemnisation équitable et préalable » — l'expropriation n'est, conformément à l'article 16 de la Constitution, possible qu'en contrepartie d'une indemnisation équitable et préalable. Le décret ne prévoit aucune formule d'évaluation au-delà de cette instruction. La phase judiciaire se déroule devant l'*vrederechter* : l'entité expropriante

assigne le propriétaire (article 46) ; le juge de paix statue sur la légalité de l'expropriation et sur l'indemnisation provisoire (articles 48 à 53, le montant provisoire étant fixé à l'article 52, §1) ; s'il constate que l'expropriation est régulière, il désigne dans le même jugement un « *deskundige* » — un expert — dont le mandat porte à la fois sur le relevé descriptif des lieux (*plaatsbeschrijving*) et sur un rapport consultatif concernant l'indemnité définitive (article 50, § 2). L'indemnité provisoire est déposée auprès de la Deposito- en Consignatiekas, la caisse officielle de dépôt, dans un délai de quinze jours (article 53). Le juge de paix fixe ensuite l'indemnité définitive (article 58, §§ 1) ; si celle-ci s'avère inférieure au montant provisoire, le propriétaire rembourse la différence avec intérêts (article 58, §§ 2). Les recours concernant la légalité et l'indemnité définitive font l'objet de dispositions distinctes (articles 54 à 56 et 59 à 61).

Ce qui n'est pas pris en compte. L'article 62 fait référence au principe général de non-prise en compte : « Lors de la détermination de l'indemnité pour le bien immobilier ou le droit réel exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value découlant de l'objet même de l'expropriation ou de la réalisation des travaux pour lesquels l'expropriation est autorisée » — lors de la détermination de l'indemnité, il n'est pas tenu compte de l'augmentation ou de la diminution de valeur découlant de l'objet de l'expropriation elle-même ou de l'exécution des travaux pour lesquels l'expropriation est autorisée. L'article 63, § 1, étend cette même instruction aux prescriptions du plan d'aménagement en cours de mise en œuvre (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, plan van aanleg, voorkeursbesluit ou projectbesluit) ; § 2 limite cette exclusion fondée sur le plan aux plans finalisés au plus tard cinq ans avant la décision d'expropriation. Le décret ne contient aucune disposition fixant la date d'évaluation.

Expropriations partielles. Les propriétaires de terrains dont seule une partie est expropriée peuvent exiger de l'autorité expropriante qu'elle acquière l'ensemble, « à condition que le terrain non exproprié, en raison des expropriations, n'ait plus aucune valeur réelle pour le propriétaire » — à condition que le terrain non exproprié n'ait plus aucune valeur réelle pour le propriétaire en raison des expropriations (article 74, § 1) ; les propriétaires de bâtiments partiellement expropriés peuvent exiger la reprise de la partie non expropriée du bâtiment (article 74, §§ 2), les litiges étant portés devant le juge de paix en première instance (article 75).

Le décret wallon, en bref. Le décret wallon d'é du 22 novembre 2018 confie la phase judiciaire à l'*tribunal de première instance* (tribunal de première instance) plutôt qu'au juge de paix, avec une indemnité provisoire d'au moins 90 % de l'offre. Elle en définit la mesure : « La valeur énelle des biens immobiliers est le montant obtenu en vendant le bien immobilier dans des conditions normales de publicité, à la suite d'un concours suffisant d'amateurs » — la valeur marchande d'un bien immobilier correspond au montant obtenu lors de sa vente dans des conditions normales de publicité, avec une offre suffisante d'acheteurs intéressés — estimée au moins par comparaison avec les transferts de biens similaires effectués à une date aussi proche que possible du jugement provisoire (article 53). L'article 56 précise à deux reprises ce qui ne doit pas être pris en compte : ni la plus-value ni la moins-value résultant du projet, du plan ou du périmètre en cours de mise en œuvre, ni celles résultant de la réalisation de l'objectif d'utilité publique.

Conséquences pour les experts. Une procédure d'expropriation en Belgique commence au niveau régional, car c'est la région qui choisit la procédure, la juridiction compétente et la rédaction de l'avis d'expropriation : le décret flamand prévoit une indemnisation équitable et préalable, en excluant l'objet de l'expropriation et les travaux (article 62) et, dans un délai de cinq ans, le plan d'exécution est également exclu (article 63) ; le décret wallon définit la valeur marchande et se fonde

sur les biens comparables à la date du jugement provisoire ; à Bruxelles, la procédure fédérale de 1962 est toujours en vigueur. En Flandre, le montant fixé par le juge de paix s'appuie sur l'avis d'un seul expert désigné par le tribunal, dont le rapport consultatif sur l'indemnisation finale est prévu dans le jugement de désignation lui-même, et une expropriation partielle ne justifie une demande d'expropriation totale que lorsque le reste du bien n'a plus de valeur réelle pour le propriétaire.

RvVb-A-2526-0327 — dès que l'affaire est portée devant le « *vrederichter* ». Le 11 décembre 2025, le Raad voor Vergunningsbetwistingen a estimé que dès lors que l'*vrederichter* — le juge de paix — est saisi de l'affaire, le conseil d'urbanisme perd sa compétence sur la *onteigeningsbesluit* finale. Cette décision est d'ordre juridictionnel et elle précise où un litige flamand en matière d'indemnisation est effectivement tranché : devant un juge unique de première instance, et non devant le tribunal administratif qui a examiné la décision d'urbanisme.

Source — RvVb-A-2526-0327, 11 décembre 2025, PDF officiel (à lire en néerlandais) : <https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans les versions consolidées de Justel hébergées sur le portail officiel [ejustice.just.fgov.be](https://www.ejustice.just.fgov.be) : le Vlaams Onthei­geningsdecreet (version consolidée mise à jour jusqu'au décret du 8 mars 2024), le décret wallon du 22 novembre 2018, et la loi fédérale du 26 juillet 1962 (dont la version consolidée tient compte des abrogations flamandes et wallonnes ainsi que du maintien de son applicabilité à Bruxelles). L'article 16 de la Constitution a été consulté à l'adresse [senate.be](https://www.senate.be). Le fichier PDF de la publication au Staatsblad du décret flamand n'a pas pu être récupéré ; les numéros d'articles sont donc ceux indiqués dans la consolidation Justel. En ce qui concerne la jurisprudence belge, seul l'arrêt RvVb-A-2526-0327 mentionnée ci-dessus a été consultée, et celle-ci porte sur la compétence plutôt que sur l'indemnisation.

Source — Dutch and French, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Décret flamand d'expropriation du 24 février 2017 (numac 2017040219) et Décret wallon du 22 novembre 2018 (numac 2018206236), textes consolidés Justel, portail fédéral belge de la justice, <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel>

Luxembourg — une procédure datant de 1979 et une règle relative à la date ajoutée par les lois d'urbanisme

La loi. L'expropriation est régie par la Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mé morial A — le Journal officiel du Luxembourg — n° 25 du 28 mars 1979, p. 500), qui a abrogé la loi du 17 décembre 1859 (article 55). Le département a consulté la loi dans le Journal officiel original et dans la version consolidée de Legilux version consolidée applicable à compter du 24 avril 2018, qui recense trois lois modificatives : la loi du 25 juin 2004 (compétence et procédure des juges de paix), la loi du 30 juillet 2013 et la loi du 17 avril 2018 (toutes deux relatives à l'*aménagement du territoire* et à l'aménagement du territoire, cette dernière reformulant ce que la première avait introduit). L'expropriation s'effectue « par autorité de justice » — en vertu de l'autorité de justice (article 1^{er}).

Cette disposition figure dans la Constitution. La loi de 1979 ne prévoit aucune formule d'évaluation. Cette disposition est constitutionnelle : l'article 36 de la Constitution, dans le texte révisé en vigueur depuis le 1er juillet 2023, dispose que « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi » — nul ne peut être privé de ses biens, sauf pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité, dans les cas et selon les modalités prévus par la loi.

Qui fixe le montant ? L'utilité publique est déclarée par loi ou par une *déarrêté grand-ducal*ant le plan cadastral (article 12), la prise de possession devant intervenir dans un délai fixé par le décret, au maximum de cinq ans. Au cours de la phase à l'amiable, les agents de l'administration de l'enregistrement et des domaines peuvent convenir de l'indemnité jusqu'à un seuil donné, le comité d'acquisition de l'État au-delà de ce seuil (article 13). À défaut d'accord, l'expropriant saisit — porte l'affaire devant — l'*tribunal d'arrondissement*, de la situation des biens (article 23). Lorsque le tribunal fait droit à la demande, il fixe, par évaluation sommaire dans le même jugement, des indemnités provisoires d'un montant au moins égal à quatre-vingt-dix pour cent de la somme proposée par l'expropriant, et, par le même jugement, désigne un ou trois *experts* chargés d'établir le procès-verbal descriptif des biens et de les évaluer, en chargeant un juge de faire rapport et de se rendre sur le site avec les parties et les experts (article 28). Les experts, assermentés sur place (article 30), déposent un rapport contenant « l'évaluation motivée des indemnités qu'ils proposent » — l'évaluation motivée des indemnités qu'ils proposent (article 33) — après audition des parties (article 34) ; le jugement fixant l'indemnité est rendu dans un délai d'un mois à compter du dépôt des conclusions (article 35), tout supplément par rapport à l'indemnité provisoire étant déposé auprès de la Caisse des consignations (article 36).

La règle de la date et la non-prise en compte. Article 12bis, inséré par la loi du 30 juillet 2013 et reformulé par la loi du 17 avril 2018, s'applique aux deux cas d'expropriation liés aux instruments d'aménagement du territoire. Tout d'abord, la non-prise en compte : « Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence visée à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol » — quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'elles sont attestées par des actes de vente, des variations de valeur subies depuis la date de référence lorsqu'elles sont causées par la perspective de modifications des règles d'occupation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol. Puis la date : les biens sont évalués en ne tenant compte que de la valeur du bien telle qu'elle existait la veille de la première publication au Journal officiel de la décision en Conseil des ministres prise en vertu de l'article 12, paragraphe 2, ou de l'article 19, paragraphe 2, de la loi du 17 avril 2018 relative à l'aménagement du territoire — « Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens » : l'évolution générale des prix est toutefois prise en compte. En dehors des cas d'aménagement visés à l'article 12 bis, la loi ne fixe aucune date d'évaluation.

Reste, compensation et manipulation. Les immeubles dont une partie doit être acquise sont achetés dans leur intégralité si le propriétaire le demande avant le jugement ordonnant le règlement de l'indemnité ; il en va de même pour toute parcelle réduite par la séparation à un quart de sa superficie totale, à condition que le propriétaire ne détienne aucun terrain immédiatement contigu et que la parcelle réduite soit inférieure à dix ares, un are équivalant à cent mètres carrés (article 37). L'article 38 autorise une compensation : « Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur imédiate et spéciale au reste de la propriété, cette augmentation peut être prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité » — lorsque l'exécution des travaux apportera une augmentation immédiate et particulière de la valeur du reste, cette augmentation pourra être prise en considération pour l'évaluation de l'indemnité. Les constructions, plantations, ouvertures de carrières et aménagements ne donnent lieu à aucune indemnité lorsque le tribunal est convaincu qu'ils ont été réalisés dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée (article 39). Les terrains acquis mais non affectés à l'usage public peuvent être récupérés par l'ancien propriétaire,

le prix étant fixé par le tribunal et plafonné au montant de l'indemnité perçue (article 51).

Conséquences pour les experts. La directive luxembourgeoise constitue une mesure constitutionnelle d'indemnisation équitable mise en œuvre par l'intermédiaire d'experts désignés par le tribunal : la loi prescrit la procédure, et non la méthode, et l'évaluation motivée visée à l'article 33 constitue le document sur lequel se fonde le tribunal d'arrondissement. Lorsque l'expropriation met en œuvre un plan directeur sectoriel ou un plan d'occupation du sol, l'article 12 bis régit les deux aspects de la mission : la valeur à la date précédant la première publication de la décision du Conseil des ministres, indexée uniquement sur l'évolution générale des prix, les variations de valeur liées aux perspectives du plan étant exclues même lorsqu'elles sont attestées par des ventes. La compensation prévue à l'article 38 s'applique au solde ; ainsi, en cas d'expropriation partielle, la plus-value immédiate et spécifique du terrain non exproprié est détaillée, et non ignorée, et l'article 37 fixe au propriétaire des seuils précis pour exiger une expropriation totale.

Note de vérification — Le texte de la loi a été lu dans le texte original du Journal officiel (Mémorial A n° 25 du 28 mars 1979, consulté sous forme de fichier PDF officiel Legilux) ainsi que dans la version consolidée Legilux applicable à compter du 24 avril 2018 (HTML), qui répertorie les lois modificatives du 25 juin 2004, 30 juillet 2013 et 17 avril 2018 ; les articles 28, 33, 35, 37, 38, 39 et 51 sont identiques sur le fond dans les deux textes en ce qui concerne tout ce qui est exposé ici, et l'article 12bis n'apparaît que dans la version consolidée, comme indiqué. L'article 36 de la Constitution a été consulté dans le texte constitutionnel consolidé de Legilux applicable à compter du 1er juillet 2023. Aucune décision d'un tribunal luxembourgeois ou de la Cour constitutionnelle concernant l'évaluation en matière d'expropriation n'a été consultée ; aucune décision d'évaluation en matière d'expropriation pour la période 2024–2026 n'a été localisée.

Source — French, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, Mémorial A n° 25 du 28 mars 1979, p. 500, et texte consolidé applicable au 24/04/2018, Legilux (Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg), <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

Autriche — *Verkehrswert*, et une loi sur l'évaluation rédigée à l'intention des tribunaux

Le seuil constitutionnel. L'article 5 du Staatsgrundgesetz du 21 décembre 1867 relatif aux droits généraux des citoyens (StGG, RGBl. n° 142/1867 — RGBl., le *Reichsgesetzblatt*, le Journal officiel impérial), toujours en vigueur en tant que loi constitutionnelle, dispose : « La propriété est inviolable. Une expropriation contre la volonté du propriétaire ne peut avoir lieu que dans les Fällen et de la manière que la loi détermine » — la propriété est inviolable ; une expropriation contre la volonté du propriétaire ne peut avoir lieu que dans les cas et de la manière que la loi détermine.

Pas de code unique : la loi sur les chemins de fer sert de modèle. L'Autriche ne dispose pas de code général en matière d'expropriation ; les lois sectorielles contiennent les règles d'indemnisation, et plusieurs d'entre elles y font référence en se référant à la loi sur les chemins de fer, l'Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. n° 71/1954 — BGBl., l'*Bundesgesetzblatt*, le Journal officiel fédéral — modifiée en dernier lieu par BGBl. I n° 111/2010). La mesure prévue est une indemnisation intégrale, et non un montant fixe : « L'entreprise ferroviaire est tenue de verser aux personnes expropriées, à l'ü, tous les préjudices patrimoniaux (vermö) et les préjudices relevant du droit des personnes (gensrechtlichen) conformément à l'ä § 365 ABGB. schadlos zu halten » — l'entreprise ferroviaire doit indemniser la partie expropriée de tous les préjudices pécuniaires causés par l'expropriation, conformément à l' § 365 du Code civil (§ 4, Abs. 1 EisbEG). Les préjudices subis par les usufruitiers (titulaires d'un usufruit — un droit civil permettant d'utiliser et de percevoir les revenus d'un bien appartenant à autrui sans en être propriétaire), les usagers et

les locataires sont pris en compte (§ 5). Les exceptions sont énoncées à l'§, al. 7 : les circonstances manifestement créées dans le but de fonder des prétentions plus élevées ne sont pas prises en compte (al. 1), et « La valeur de l'affection particulière, lorsqu'une Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfährt, bleiben bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht » — la valeur de l'affection particulière (: l'attachement personnel ou sentimental du propriétaire), ainsi que toute plus-value dont bénéficie l'objet de l'expropriation du fait de la construction de la ligne de chemin de fer, ne sont pas prises en compte dans le calcul (par. 2). L'indemnisation est versée en espèces (§, § 8, al. 1).

Expropriations partielles. § 6 EiseEG : lorsqu'une partie seulement d'un bien foncier est expropriée, la détermination de l'indemnisation tient compte non seulement de la valeur du terrain cédé, mais aussi de la perte de valeur de la partie restante — la séparation et la dépréciation de la partie non expropriée sont indemnisées dans le cadre de la même indemnité.

Qui procède à l'évaluation et dans quels cas le montant peut être réexaminé. L'autorité administrative statue sur l'expropriation et fixe le montant de l'indemnisation dans l'« Enteignungsbescheid », la décision d'expropriation (§ 17, al. 2 EiseEG). Chacune des parties peut alors, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle la décision est devenue définitive, demander que l'indemnité soit réévaluée par le Landesgericht compétent (le tribunal régional) : « La personne expropriée et l'entreprise ferroviaire sont libres, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle la décision d'expropriation est devenue définitive, de demander la nouvelle fixation de l'indemniä au Landesgericht kompetentä ... » (§ 18, al. 1). À défaut d'accord, « c'est au tribunal de la fixer » — le tribunal la fixe (§ 22, al. 1). La loi fédérale sur les peines (Bundesstraßengesetz) de 1971 (BStG 1971, BGBl. n° 286/1971) présente le modèle sectoriel applicable aux routes fédérales : « Dem Enteigneten gebührt für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile (§ 1323 ABGB) » (§ 18, al. 1) ; les plus-values résultant de l'ouvrage routier ne sont pas prises en compte, la moins-value de la partie restante est prise en considération, un propriétaire dont la partie restante n'est plus utilisable pour son usage antérieur peut exiger l'acquisition de l'ensemble, et l'indemnisation se réfère au statut d'affectation (Widmung) existant au moment où la commune a pris connaissance de l'intention d'aménagement fédérale dans l'avis public concernant la zone d'aménagement ou le projet. Le montant est fixé dans la décision d'expropriation sur la base de l'avis d'experts assermentés et impartiaux, conformément à l'§§ 4 à 8 EiseEG (§ 20, al. 2 BStG) ; un recours concernant ce montant peut être formé devant le Landesgericht dans un délai de trois mois, la procédure prévue par l'EiseEG s'appliquant (§ 20, al. 3 et 5).

La loi sur l'évaluation immobilière. Au stade judiciaire, la méthode est codifiée : la Liegenschaftsbewertungsgesetz (loi fédérale relative à l'évaluation judiciaire des biens immobiliers — LBG, BGBl. n° 150/1992) s'applique à l'évaluation des biens immobiliers « dans toutes les procédures judiciaires » — dans toutes les procédures judiciaires (§§ 1). Sa règle par défaut : « Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln » (§§ 2, al. 1) ; la définition : « Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Äußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann » — la valeur marchande est le prix qui peut habituellement être obtenu pour la chose lors d'une vente dans le cadre de relations commerciales loyales (§ 2, al. 2) ; les préférences particulières et autres attributions de valeur personnelles et non économiques ne sont pas prises en compte dans la détermination (§§ 2, al. 3). §§ 3 à 7 codifient les méthodes comparative, de rendement et de coût (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) et laissent le choix de la méthode à l'expert en fonction

de l' état des connaissances scientifiques et des pratiques en vigueur sur le marché. Le tribunal fait appel à un expert assermenté dans la spécialité concernée (§ 8, al. 1), la date d'évaluation déterminante (Stichtag) étant fixée au cours de la procédure (§ 8, al. 2) — l'EisbEG lui-même ne se prononce pas sur la date d'évaluation, et la BStG ne précise que le statut d'urbanisme tel que décrit ci-dessus.

Conséquences pour les experts. Une évaluation d'expropriation autrichienne consiste en un calcul de la « Verkehrswert » (valeur vénale) au titre de la LBG dès lors que l'affaire est portée devant un tribunal, et en une indemnisation selon le modèle de l'EisbEG tout au long de la procédure : le montant doit indemniser intégralement le propriétaire pour tous les préjudices pécuniaires subis, la moins-value résiduelle étant comprise dans l'indemnisation (§ 6 EisbEG), tandis que la plus-value due au projet et toute valeur d'affection particulière en sont exclues (§ 7, al. 2). La compétence en deux étapes est déterminante pour la procédure : la décision administrative fixe un montant sur la base d'une expertise assermentée, et chacune des parties dispose de trois mois pour porter l'affaire devant le Landesgericht, où la LBG régit la procédure et exige que la date de référence (Stichtag) déterminante soit précisée. Pour les expropriations routières, le plan d'urbanisme à évaluer est celui qui existait avant que l'intention fédérale en matière d'aménagement ne soit rendue publique, ce qui exclut les modifications d'urbanisme dans un sens ou dans l'autre à partir de ce moment-là.

VfGH E 1783/2025 — le silence ne vaut pas veto. Le 7 octobre 2025, la Cour constitutionnelle a estimé qu'un propriétaire ne peut bloquer une expropriation en refusant d'engager le dialogue : des tentatives sérieuses d' acquisition négociée satisfont à la condition préalable, et il n'est pas nécessaire d' obtenir de réponse. La conséquence en matière d'évaluation est indirecte mais réelle : l' exigence légale d'une offre préalable sérieuse porte sur l'offre elle-même, et non sur la réponse ; par conséquent, l'expertise étayant cette offre a pour seule charge de démontrer que la tentative était sérieuse.

Source — VfGH E 1783/2025, note à l'intention des praticiens (à lire en allemand) : <https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans les textes consolidés sur le portail officiel RIS (ris.bka.gv.at) : StGG, art. 5 ; EisbEG §§, art. 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 et 22 (al. 1) ; BStG 1971 §§ 18 et 20 ; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 et 10. Les passages cités sont repris mot pour mot du RIS ; pour la BStG § 18, al. 1, seule la première phrase est citée mot pour mot et le reste de l'alinéa est résumé à partir du texte du RIS. Aucune décision judiciaire autrichienne de 2024 à 2026 relative à l' indemnisation d'expropriation n'a pu être vérifiée sur le RIS au cours de cette vérification. L'arrêt VfGH E 1783/2025, mentionné ci-dessus, a été consulté dans une note de pratique et non dans le texte de la décision sur le RIS.

Source — German, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi sur l'évaluation immobilière (LBG, BGBl. n° 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. n° 71/1954) et Bundesstraßengesetz 1971, versions en vigueur , système d'information juridique de l'État fédéral (RIS), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&NumÃ¼rdelei=10003036>

Estonie — acquisition d'utilité publique, expropriation en dernier recours

La loi. La loi applicable est la loi sur l'expropriation des biens immobiliers d'intérêt public (*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, KAHOS) — la loi sur l'acquisition de biens immobiliers d'intérêt public, dans la traduction anglaise publiée par le Riigi Teataja (le Journal officiel de l'État, la publication officielle de l'Estonie) — adoptée le 6 juin 2018 et en vigueur depuis le 1er juillet 2018. Son article § 48 a abrogé l'ancienne « *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus* » (KASVS, loi sur l'expropriation des biens immobiliers de 1995) en ces termes : « *Kinnisasja sundvõõrandamise*

seadus tunnistatakse kehtetuks » — la loi sur l'expropriation des biens immobiliers est abrogée — et l'§, article 41, prévoit que seules seront menées à terme en vertu de l'ancienne loi les procédures pour lesquelles une décision d'expropriation avait été prise avant le 1er juillet 2018. Toute disposition faisant référence à la loi sur l'expropriation s'applique donc à la présente loi pour toute procédure engagée depuis mi-2018. La version codifiée citée ici est RT I, 04.12.2024, 10, en vigueur depuis le 1er janvier 2025.

La structure de la loi explique son titre : l'État ou la commune mène d'abord une procédure d'acquisition administrative visant à parvenir à un accord avec le propriétaire (§§ 22, 26–27), et ce n'est que lorsqu'aucun accord n'est trouvé que l'affaire aboutit à une décision formelle d'expropriation (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). Les règles d'indemnisation prévues au chapitre 3 sont les mêmes pour les deux tracés.

La mesure. § 11(1)–(2) le stipule : l'acquéreur doit verser au propriétaire une contrepartie (*tasu*), et « Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad » — la contrepartie comprend la valeur du bien immobilier ainsi que l'indemnisation du préjudice pécuniaire et de la perte de revenus, le cas échéant, résultant directement de l'acquisition. §L'article 12, paragraphe 3, énonce le principe directeur en matière d'évaluation : l'évaluation est effectuée aux fins d'indemnisation, et l'indemnisation consiste à replacer la personne lésée « dans une situation aussi proche que possible de celle dans laquelle elle se serait trouvée si l'acquisition n'avait pas eu lieu ».

La base est la valeur vénale (*turuväärtus*), avec une seule exception. En vertu de l'article 12, paragraphe 5, de la loi de §, un bien immobilier aménagé est évalué à la valeur vénale du bien immobilier ou à la somme de la valeur vénale du terrain et du coût de construction amorti du bâtiment, *le montant le plus élevé étant retenu* ; et lorsque l'immeuble est acquis auprès d'une personne physique et comporte le bâtiment utilisé comme résidence de cette personne, l'évaluation est fondée sur la somme de la valeur marchande du terrain et du coût de construction du bâtiment (modification de la RT I, 06.07.2023, 2, en vigueur le 16 juillet 2023). La loi ne définit nulle part la valeur de marché ; l'article 12, paragraphe 7, de la loi sur l'évaluation foncière (§) exige que le rapport d'évaluation soit établi « en tenant compte des bonnes pratiques d'évaluation » (*hindamise hea tava*).

La date. § 11(5): « Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse » — la contrepartie est déterminée à la date à laquelle un évaluateur ou l'autorité chargée de la procédure a déterminé pour la première fois la valeur du bien immobilier dans le cadre de la procédure. Lorsque cela se justifie, l'autorité peut actualiser la date de détermination de la valeur.

Qui procède à l'évaluation. L'autorité chargée de la procédure organise l'évaluation (§ 12(1)). En vertu de § 12(2), tel que modifié avec effet au 1er janvier 2025 (RT I, 04.12.2024, 1), l'évaluation est soit confiée à un évaluateur immobilier titulaire d'un certificat professionnel de niveau 7 en vertu de la loi sur les professions, soit déterminée par le *Maa- ja Ruumiamet* — l'Office du cadastre et de l'aménagement du territoire — sur la base des données transactionnelles figurant dans la base de données nationale des transactions tenue en vertu de la loi sur le cadastre foncier et d'une analyse de marché ; l'autorité peut également appliquer une méthodologie approuvée en vertu de la loi sur l'évaluation foncière, de la loi sur la conservation de la nature, de la loi sur les biens de l'État ou d'une autre loi pertinente.

Ce qui n'est pas pris en compte. § 8(2) est la seule règle d'exclusion prévue par la loi : les obligations contractées, la perte de revenus qui en découle, ainsi que les améliorations apportées à l'immeuble *après la remise de l'avis de procédure d'expropriation* ne sont pas indemnisées. La loi ne contient aucune disposition prévoyant qu'une augmentation ou une diminution de valeur causée par le projet de l'autorité acquéreuse (aux États-Unis, l'expropriant) soit exclue de l'évaluation, ni aucune compensation pour les améliorations apportées au reste du bien.

Expropriation partielle. Lorsque seule une partie d'un bien immobilier est acquise et que ce bien immobilier est de ce fait morcelé ou perd de la valeur au point qu'une partie ne puisse plus être utilisée de manière utile, le propriétaire peut exiger que l'ensemble (ou une partie supplémentaire) soit acquis, ou qu'une soit procédé à un remembrement (§ 10(1)) ; à l'inverse, lorsque l'objectif peut être atteint par l'expropriation d'une partie, le propriétaire peut exiger que le reste *ne soit pas* exproprié (§ 10(2)). §L'article 12(4) énonce la règle d'évaluation de la partie excédentaire (*ärälõige*) : une partie excédentaire utilisable en soi est évaluée comme un bien susceptible d'être vendu ; une partie excédentaire non utilisable en soi est évaluée en fonction de la diminution de la valeur vénale de l'immeuble dans son ensemble causée par cette partie excédentaire et par la modification de l'environnement environnant. §Le paragraphe 13 prévoit que sont indemnisables, au titre du préjudice pécuniaire direct subi sur le terrain conservé, entre autres, la mise hors d'usage d'un ouvrage ou d'un aménagement, la perte ou la réduction de la possibilité de construire, ainsi que la perte ou l'allongement de l'accès à une voie publique.

Rémunérations supplémentaires. Trois montants s'ajoutent à la contrepartie, aucun d'entre eux n'étant issu d'une évaluation. Une commission de médiation (*motivatsioonitasu*) correspondant à vingt pour cent de la contrepartie — avec un plancher de 0,8 fois et un plafond de 50 fois le salaire mensuel brut moyen national — est versée en cas de conclusion d'un accord dans le cadre de la procédure d'acquisition (§ 15) ; dix pour cent de la contrepartie sont versés en compensation de la perte d'un logement à usage d'habitation (§ 16) ; et les frais de procédure, y compris le coût de la commande d'un rapport d'expertise comparable, sont indemnisés à un taux fixe avec une indemnité de dépassement justifiée (§ 17). Une commune dont le terrain est exproprié perçoit l'indemnité, mais ne bénéficie d'aucun des compléments prévus par l'§§ 15–17 (§ 11(2¹)).

L'Estonie est un État membre de l'Union européenne et partie à la Convention européenne des droits de l'homme ; le montant de l'indemnisation relève, comme dans l'ensemble de la présente étude, du droit national.

Conséquences pour les experts. La directive estonienne est une directive en matière d'indemnisation fondée sur la valeur de marché, et trois de ses caractéristiques régissent directement le travail. La date est procédurale, et non judiciaire : la valeur est prise en compte à la date de la première détermination dans le cadre de la procédure, sous réserve d'une mise à jour ; ainsi, le rapport de l'évaluateur lui-même peut fixer la date d'évaluation pour tout ce qui suit. La dérogation relative aux logements prévue à l'article § 12(5) remplace la valeur de marché par une base « terrain plus coût de construction » précisément dans le cas — celui d'une maison occupée par son propriétaire — où ces deux valeurs divergent le plus souvent, et la règle générale applicable aux biens immobiliers aménagés retient la plus élevée des deux bases. Et les pourcentages mentionnés à l'§§ 15–16 constituent des majorations légales assorties de leurs propres seuils minimaux et maximaux, qui doivent être déclarées séparément de la valeur sur laquelle elles sont calculées.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans le texte consolidé estonien en vigueur à compter du 1er janvier 2025 (RT I, 04.12.2024, 10), extrait de l'API publique du Riigi Teataja, ainsi que la

traduction anglaise publiée par le Riigi Teataja (consolidation 523122024011) ; le texte estonien fait foi. L'abrogation de la KASVS a été vérifiée dans le texte original de promulgation de la KAHOS (RT I, 29.06.2018, 1), § 48. Tous les passages cités ont été repris mot pour mot à partir de ces textes. Aucune décision de justice appliquant la loi n'a été consultée ; aucune recherche jurisprudentielle n'a été effectuée sur cette question, et aucune décision de 2024 à 2026 n'est signalée.

Source — Estonian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), texte intégral RT I, 04/12/2024, 10 ; traduction anglaise « Acquisition of Immovables in Public Interest Act », Riigi Teataja, <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

Lettonie — expropriation par une loi spécifique et une redevance foncière obligatoire déclarées inconstitutionnelles

La loi. L'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par l' *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* — la loi relative à l'expropriation des biens immobiliers nécessaires à l'utilité publique — adoptée le 14 octobre 2010 et en vigueur depuis le 1er janvier 2011 ; le texte consolidé disponible ici intègre les lois modificatives du 14 avril 2016, du 31 mars 2022 et du 13 février 2025. La structure est particulière : l'institution acquéreuse cherche d'abord à conclure un accord à l'amiable, et à défaut d'accord, le bien ne peut être exproprié « que dans des cas exceptionnels, moyennant une juste indemnisation et uniquement sur la base d'une loi spécifique » (articles 4 et 5) — une loi distincte de la Saeima pour le bien immobilier concerné.

La mesure. La section 21 l'énonce en une seule phrase : « Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējām mantiskajām stāvoklim » — l'ancien propriétaire doit se voir attribuer une indemnisation garantissant une situation financière équivalente à celle dont il bénéficiait auparavant. L'article 22, paragraphe 1, en précise la composition : l'indemnisation se compose de la valeur marchande (*tīrās vērtības*) du bien immobilier et d'une indemnisation pour les pertes subies par le propriétaire du fait de l'aliénation — et, lorsqu'une partie est aliénée, du fait de l'utilisation de la partie aliénée. Lorsque le bien constitue le seul logement du propriétaire, occupé à la date d'envoi de la notification, l'institution majore l'indemnisation de cinq pour cent de la valeur marchande (article 22, paragraphe 4). Les préjudices que l'institution s'engage à réparer en nature — en construisant des ouvrages d'art ou des infrastructures de communication à ses propres frais — ne sont pas inclus dans l'indemnisation (article 24).

La date. La valeur de marché est déterminée « conformément à l'utilisation du bien immobilier engagée dans le respect des exigences légales et de la Réglementation en vigueur à la date de l'inspection de celui-ci » (article 22, paragraphe 2) — *l'apsekošanas diena*, le jour de l'inspection, correspond à la fois à la date de valeur et à la date d'utilisation. Cette règle s'applique devant les tribunaux : en vertu de l'article 27, paragraphe 3, le tribunal prend en compte l'état du bien immobilier tel qu'il était au jour de l'inspection et fixe l'indemnisation à la date à laquelle l'institution l'a déterminée.

Qui procède à l'évaluation ? L'institution qui a besoin du bien immobilier détermine l'indemnisation, « en tenant compte d'une évaluation réalisée par un expert agréé en biens immobiliers » (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) et des pertes subies (article 20, paragraphe 1) ; une exception « de minimis » pour les terrains non bâtis, lorsque le montant ne dépasserait pas un salaire mensuel minimum, permet de se baser sur une valeur moyenne par superficie à la place (article 20, paragraphe

1¹). L'article 23, paragraphe 2, précise ce que l'évaluation doit prendre en compte, notamment la rentabilité et — l'article 23, paragraphe 2, point 5 — les possibilités de construction et d'exploitation économique *si le propriétaire a mené des activités visant à exploiter ces possibilités*. Le propriétaire peut contester le montant devant les tribunaux ordinaires en vertu du Code de procédure civile, dans un délai de vingt jours à compter de l'entrée en vigueur de la loi spécifique sur l'aliénation (article 27, paragraphes 1 et 2).

Ce qui n'est pas pris en compte. L'article 19(2) de la loi ne tient pas compte de : « Ja, veicot projektēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums » — lorsque la valeur du bien a évolué à la suite des travaux de conception réalisés par l'établissement lui-même, l'évaluation se fonde sur les informations qui caractérisaient le bien à la date à laquelle la notification prévue à l'article 18 a été envoyée. L'influence du projet est écartée en ramenant la date d'effet à l' de la notification.

Expropriations partielles. Lorsqu'une partie seulement est nécessaire et que la partie restante ne peut être utilisée — en raison d'une superficie insuffisante, de charges immobilières, de la configuration du terrain ou d'autres circonstances prévues par le plan d'aménagement du territoire de la collectivité locale — l'institution doit proposer l'aliénation de l'ensemble, sauf accord contraire ; les litiges sur cette question relèvent de la compétence des tribunaux (article 6). En cas d'aliénation partielle, les pertes comprennent, dans tous les cas, « la diminution de la valeur de la partie restante du bien immobilier » ainsi que l'indemnisation pour les modifications de son usage — perte d'accès ou frais liés à la création d'un nouvel accès, modifications des charges grevantes et restrictions découlant du plan d'aménagement du territoire (article 25(2)(2)). Les préjudices sont généralement déterminés conformément au Code civil (article 25, paragraphe 1).

Cour constitutionnelle, arrêt du 10 décembre 2025, affaire n° 2024-21-0103. La décision la plus importante de la Cour constitutionnelle en matière d'évaluation immobilière de cette période n'a pas été rendue dans le cadre de la loi sur l'aliénation, mais dans celui de l'institution voisine du partage forcé des biens (*dalītais īpašums*) — héritage de la réforme agraire dans lequel des immeubles d'habitation sont construits sur des terrains appartenant à autrui. Les modifications apportées en 2021 à la loi relative à l'entrée en vigueur du Code civil de 1937 (le *Spēkā stāšanās likums*) ont remplacé l'ancien bail forcé par un droit d'utilisation foncière légal (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*), conçu comme une servitude réelle au profit de l'immeuble, avec une redevance fixée par l'article 38, paragraphe 2, deuxième phrase : « Likumiskās lietošanas maksas apērs irčetri procenti no lietošanasāesošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā » — quatre pour cent de la valeur cadastrale du terrain utilisé par an, et au moins cinquante euros par an ; l'article 42(7) plafonnait l'augmentation annuelle pour les bâtiments résidentiels à trente pour cent. La valeur cadastrale est une valeur fixée administrativement dans le registre foncier de l'État (le cadastre) par une évaluation de masse ; l'équivalent américain le plus proche est la « assessed value » (valeur imposable).

L'infrastructure d'évaluation sur laquelle reposait cette redevance faisait partie intégrante de l'affaire. À compter du 1er janvier 2025, les dispositions transitoires de la loi sur le cadastre (paragraphes 43.¹ – 43.³) exigent que *deux* valeurs cadastrales soient calculées et enregistrées pour chaque objet cadastral : une valeur cadastrale fiscale, utilisée pour l'impôt foncier, et une valeur cadastrale universelle, utilisée entre autres pour la redevance légale d'occupation du sol — la base universelle étant plafonnée à quatre-vingts pour cent du niveau moyen des prix au 1er juillet 2022, dérivé des

transactions du marché de 2012 à 2022. La redevance était calculée sur la valeur universelle, l'impôt sur la valeur cadastrale fiscale, et le tribunal a consigné le calcul qui en a résulté : dans le cas d'un demandeur, un impôt foncier €1 353,15 contre une redevance perçue de €1 079,92 ; dans un autre cas, une taxe de €555,54 contre une redevance de €210,32. La redevance perçue par le propriétaire foncier ne couvrirait pas la taxe sur ce même terrain.

La Cour a jugé, dans le dispositif, que l'article 38, paragraphe 2, deuxième phrase, ainsi que l'article 42, paragraphe 7, et — dans la mesure où ils concernent les relations légales en matière d'aménagement du territoire — les dispositions transitoires de la loi sur le cadastre et les points 40 et 42 du règlement du Conseil des ministres n° 103 du 18 février 2020 relatifs à l'évaluation cadastrale, sont incompatibles avec les première et troisième phrases de l'article 105 de la Satversme (la clause relative à la propriété) et sont nuls à compter du 1er janvier 2027. Elle a en outre ordonné que la Saeima établisse, avant le 1er juin 2026, une procédure permettant aux propriétaires fonciers de recevoir une indemnisation appropriée (*atbilstīgs atlīdzinājums*) pour la violation injustifiée de leurs droits fondamentaux à compter du 1er janvier 2025 dans les cas où la redevance d'utilisation prévue par la loi ne couvre pas l'impôt foncier sur le terrain, s'y équivaut simplement ou laisse un solde disproportionnellement faible après le paiement de l'impôt. L'arrêt est définitif et a pris effet dès son prononcé. Il s'agit du deuxième arrêt rendu par la cour concernant ce droit d'utilisation du sol. L'arrêt du 2 mai 2023 (affaire n° 2022-02-01) avait confirmé le droit lui-même (article 38, paragraphe 1) et déclaré nulle la redevance de 4 % (article 38, paragraphe 2, en liaison avec l'article 42, paragraphe 1), à compter du 1er juillet 2024 ; le législateur a rétabli le taux de 4 % avec un minimum de cinquante euros, et c'est ce texte qui a été annulé en 2025. L'arrêt du 12 avril 2018 (affaire n° 2017-17-01), que la cour cite également, n'a pas été examiné.

La Lettonie est un État membre de l'Union européenne et partie à la Convention européenne des droits de l'homme ; le montant de l'indemnisation relève toujours du droit national.

Conséquences pour les experts. En vertu de la loi sur l'aliénation, la directive est une directive d'équivalence : valeur de marché plus les pertes, évaluées à la date d'inspection dans le cadre de l'usage légalement commencé, l'influence de la conception propre à l'institution étant écartée par le décalage de date prévu à l'article 19, paragraphe 2, et la perte de valeur du reste constituant un chef de préjudice explicite en cas d'expropriation partielle. L'arrêt de décembre 2025 revêt une importance pour la pratique de l'évaluation pour une autre raison : il soumet une valeur fixée administrativement — la valeur cadastrale, sous sa nouvelle forme à deux chiffres — à un seuil constitutionnel lorsque cette valeur est utilisée pour déterminer un flux de revenus privés. Un rendement réglementé de 4 % sur une valeur cadastrale universelle plafonnée en dessous du niveau des prix du marché a été comparé à l'impôt prélevé sur une valeur fiscale calculée différemment pour le même terrain, et s'est avéré insuffisant lorsque le solde net était disproportionnellement faible ou négatif ; une indemnisation est due pour la période à compter du 1er janvier 2025. Les évaluateurs travaillant dans le cadre du régime de propriété divisée doivent s'attendre à ce que la base d'honoraires, la pratique de rachat et la procédure d'indemnisation que la Saeima a été condamnée à mettre en place restent en vigueur jusqu'en 2026, les normes annulées expirant le 1er janvier 2027.

Note de vérification — Les dispositions légales ont été consultées dans le texte letton et la sur `likumi.lv` (éditeur officiel ; version consolidée avec les modifications jusqu'au 13 février 2025) ; les passages en letton cités sont tirés mot pour mot du texte letton. L'arrêt rendu dans l'affaire n° 2024-21-0103 a été consulté dans le PDF publié par la Satversmes tiesa (54 pages ; dispositif et passages cités ci-dessus mot pour mot) ; les métadonnées de l'affaire (dates d'ouverture de la procédure, de jonction, d'audience et de décision) ont été vérifiées par rapport à la page de l'affaire sur le site du tribunal. L'arrêt du 2 mai 2023 dans l'affaire n° 2022-02-01 a été consulté dans le PDF en letton de la Cour (copie archivée) pour ce qui concerne son dispositif. Le service n'a pas lu l'arrêt de 2018 et se contente de

mentionner son existence telle que citée par la Cour elle-même.

Source — Latvian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv) ; arrêt de la Satversmes tiesa du 10 décembre 2025 dans l'affaire n°ā n° 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), <https://likumi.lv/ta/id/220517>

Lituanie — évaluation obligatoire, et utilisation gelée à la date d'entrée en vigueur

La législation. Expropriation pour cause d'utilité publique (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) est régie par le chapitre VIII — articles 45 à 48 — de la « *Žemės įstatymas* », la loi sur le foncier, n° I-446 du 26 avril 1994, entièrement refondue par la loi n° XIV-1311 du 30 juin 2022, avec effet au 4 janvier 2023 ; la version consolidée présentée ici est celle en vigueur à compter du 1er août 2026, qui intègre les modifications apportées aux dispositions relatives à l'expropriation par les lois n° XIV-2114 du 29 juin 2023 et n° XV-704 du 18 décembre 2025. Il est précédé de l'article 4.100 du Code civil (approuvé par la loi n° VIII-1864 de 2000) : un bien peut être exproprié pour cause d'utilité publique « tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka » — uniquement dans des cas exceptionnels et uniquement conformément aux procédures établies par la loi — et le propriétaire est indemnisé « pinigais to daikto (turto) rinkos kaina » — en espèces, au prix du marché du bien — ou, d'un commun accord entre les parties, par le transfert d'un autre bien ; tous les litiges relatifs à la légalité, à la valeur et aux pertes sont tranchés par les tribunaux (article 4.100, paragraphes 2 et 3).

Qui décide et qui évalue ? La procédure est gérée par l' *Nacionalinė žemės tarnyba* , désormais rattaché au ministère de l' Environnement. Une institution publique ou un conseil municipal qui demande une expropriation doit démontrer que le besoin public concret existe objectivement et ne peut être satisfait sans la parcelle en question, en s'appuyant sur une analyse coûts-avantages réalisée selon les modalités fixées par le gouvernement (article 46, paragraphe 1) ; le directeur du Service national des terres décide d'ouvrir ou non la procédure (article 46, paragraphe 2) et prend la décision d'exproprier le terrain. L'expertise elle-même est commandée et financée par l'institution intéressée par l'expropriation, et est réalisée en tant qu' expertise obligatoire en vertu de la loi sur l'expertise obligatoire des biens et des entreprises (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) , la méthode d'expertise étant choisie conformément à la Réglementation régissant l'expertise des biens et des entreprises (article 47, paragraphe 1). Un rapport d'évaluation est valable douze mois ; si le projet d'expropriation n'est pas approuvé dans ce délai, le rapport doit être mis à jour.

La mesure. L'article 47, paragraphe 1, de la loi « » s'ouvre sur la disposition suivante : «žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžemę... pinigais pagal rinkos vertę » — le propriétaire et (ou) tout autre utilisateur doit être indemnisé de manière équitable indemnisé en espèces pour le terrain, selon la valeur du marché — ou, avec le consentement écrit du propriétaire, par l'attribution d'une parcelle appartenant à l'État adjacente à la parcelle expropriée, d'une valeur égale ou inférieure, la différence étant versée en espèces (article 47, paragraphe 4). Sont également indemnisés en espèces la valeur des plantations, des cultures et du volume de bois sur pied, la récolte non perçue et les fonds investis dans le développement de la production agricole et forestière, ainsi que les autres pertes subies par le propriétaire ou l'utilisateur du fait de l'expropriation, y compris les pertes liées à la cessation ou à la restriction de l'activité commerciale exercée sur la parcelle. Pour une parcelle sur laquelle est construit un bâtiment résidentiel, le montant correspondant au logement est calculé par une expertise obligatoire recourant à *au*

moins deux méthodes d'évaluation choisies conformément à la législation en matière d'évaluation, et le propriétaire est indemnisé sur la base de la valeur la plus élevée (article 47, paragraphe 1, tel que modifié en 2023).

La date et l'usage sont figés. L'article 47, paragraphe 1, définit l'état pertinent du terrain au début de la procédure : « Paimamo žemės sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, l'usage būdą, nustatytus iki juridinio fakto apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje » — la valeur vénale de la parcelle expropriée est déterminée en fonction de l'affectation principale et du mode d'utilisation fixés *avant* l'enregistrement, dans le système d'information du registre foncier, du fait juridique marquant le début de la procédure d'expropriation. L'évaluation proprement dite est ensuite effectuée au cours de la procédure et, à titre subsidiaire, le calcul doit tenir compte de l'évolution des prix, dans la même zone de valeur des cartes foncières, telle qu'elle ressort des transactions conclues entre l'approbation du document d'aménagement du territoire prévoyant le besoin public et l'élaboration du rapport d'évaluation.

En l'absence d'accord. Si aucun contrat relatif à la saisie et à l'indemnisation n'est conclu, un litige est réputé exister, et l'institution concernée doit saisir le tribunal dans un délai de soixante jours à compter de la décision d'expropriation — après avoir préalablement versé l'indemnité fixée dans la décision sur un compte de dépôt auprès d'un notaire, d'une banque ou d'un autre établissement de crédit (article 47, paragraphe 5). Le tribunal refuse l'autorisation d'enregistrer la parcelle au nom de l'État et d'en commencer l'utilisation lorsque l'institution ne parvient pas à prouver l'urgence de cette utilisation, lorsqu'aucun rapport d'évaluation n'a été établi ou lorsque la somme n'a pas été déposée (article 47, paragraphe 6) ; une fois l'autorisation accordée, le propriétaire devient propriétaire de la somme déposée (article 47, paragraphe 7), et le tribunal statue alors sur le fond du litige et peut fixer une valeur différente ainsi que des préjudices différents, auquel cas le règlement s'effectue selon les termes du jugement du tribunal (article 47, paragraphe 8). Les litiges relatifs à l'élaboration et à l'approbation du projet d'expropriation ainsi qu'au montant de l'indemnisation sont portés devant le tribunal régional de compétence générale (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) du lieu où se trouve la parcelle (article 46, paragraphe 9).

Expropriations partielles. Lorsque, à la suite du morcellement d'une parcelle, la partie restante non expropriée ne dépasserait pas 0,04 ha (autres usages), ou 0,1 ha (usages agricoles ou forestiers), ou lorsque cette partie restante ne pourrait pas être utilisée conformément à sa destination et à son mode d'occupation principaux en raison des conditions d'occupation particulières qui lui sont imposées, la partie restante est, à la demande du propriétaire formulée avant la clôture de la période de proposition de projet, considérée, avec la parcelle expropriée, comme une seule et même parcelle — c'est-à-dire expropriée avec celle-ci. Cette règle ne s'applique pas lorsque le reste est contigu à une autre parcelle du même propriétaire (article 46, paragraphe 10). Au-delà de cela, la rubrique « pertes générales » de l'article 47, paragraphe 1, prévoit les conséquences du démembrement ; la loi ne prévoit aucune compensation au titre de la plus-value pour le reste.

La Lituanie est un État membre de l'Union européenne et partie à la Convention européenne des droits de l'homme ; le montant de l'indemnisation relève toujours du droit national.

Conséquences pour les experts. Trois éléments caractérisent la mission. L'évaluation est un acte réglementé : il s'agit d'une évaluation obligatoire en vertu de la loi sur l'évaluation, commanditée par l'institution acquéreuse, valable douze mois et, pour les logements, soumise à une comparaison

selon deux méthodes prescrites, dont le résultat est en faveur du propriétaire. L'affectation est figée, mais pas les prix : la valeur est déterminée en fonction de l'affectation et du mode d'utilisation des sols tels qu'ils existaient avant l'enregistrement de la procédure, tandis que le même paragraphe prévoit que les variations de prix dans la zone d'évaluation intervenues depuis l'approbation du document d'urbanisme de référence doivent être prises en compte — la classification est fixée à un stade précoce, le niveau des prix à un stade tardif. De plus, le mécanisme de dépôt implique que le montant fixé dans la décision d'expropriation soit versé avant le début de la procédure judiciaire ; c'est lors de la phase au fond devant le tribunal régional qu'une expertise divergente est entendue.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans les textes consolidés lituaniens publiés par le portail des actes juridiques du Seimas (e-seimas.lrs.lt) : la loi sur le foncier dans sa version en vigueur à compter du 1er août 2026, et le Code civil dans sa version en vigueur à compter du 31 juillet 2026. Tous les passages cités sont reproduits mot pour mot à partir de ces textes. La loi sur l'évaluation obligatoire des biens immobiliers et des entreprises est citée car le texte même de la loi foncière y fait référence (telle que modifiée par la loi n° XV-704) ; son texte n'a pas été recherché séparément. Aucune décision judiciaire datant de 2024 à 2026 appliquant les articles 45 à 48 ou l'article 4.100 n'a été trouvée : aucune recherche exhaustive de jurisprudence n'a été effectuée auprès de la Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ni des tribunaux régionaux, et aucune décision n'a été signalée.

Source — Lithuanian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Lietuvos Respublikos žemės įstatymas n° I-446, version en vigueur depuis le 01/08/2026 (e-seimas.lrs.lt) ; Code civil de la République de Lituanie, articles 4.100 à 4.103, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

Grèce — indemnisation intégrale, en date de l'audience

Le texte constitutionnel. Article 17 de la Constitution (*Syntagma*, tel que codifié par la résolution du 25 novembre 2019, publiée au Journal officiel — *Efimerida tis Kyverniseos*, FEK — A' 211 du 24 décembre 2019) précise la mesure, la date et l'instance compétente dans ses propres termes. Paragraphe 2 : nul ne peut être privé de ses biens, sauf pour un intérêt public dûment prouvé, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, et toujours après *une indemnisation préalable intégrale (pliris apozimiosi)* correspondant à la valeur que le bien exproprié avait *au moment de l'audience relative à la fixation provisoire de l'indemnité*. Lorsque la décision définitive est demandée directement, c'est la valeur à cette audience qui est prise en compte ; et lorsque l'audience relative à la décision définitive a lieu plus d'un an après l'audience provisoire, c'est la valeur à l'audience définitive qui prévaut. Le paragraphe 3 prévoit la non-prise en compte : toute variation de la valeur du bien exproprié survenant après la publication de l'acte d'expropriation, « et uniquement en raison de celle-ci » (*kai mono exaitias tis*), n'est pas prise en compte. Le paragraphe 4 fixe la juridiction compétente (« l'indemnité est déterminée par les tribunaux compétents », *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), fait du paiement préalable une condition de la prise de possession, exige le paiement dans les dix-huit mois suivant la décision sous peine de caducité automatique de l'expropriation, et exonère l'indemnité, en tant que telle, de tout impôt, déduction ou droit.

Le code. La loi en question est la loi n° 2882/2001, le « *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* » — le Code des expropriations obligatoires de biens immobiliers — ratifié par l'article premier de la loi et publié au FEK A' 17 du 6 février 2001. Il a fait l'objet de modifications répétées ; les modifications relatives à l'évaluation ont été apportées par la loi n° 4070/2012 (FEK A' 82 du 10 avril 2012), dont les articles 128 et 129 ont été consultés par ce service dans le texte du Journal officiel. La Grèce ne publie pas de recueil officiel gratuit ; il convient donc de reconstituer le texte actuel à partir du Journal officiel.

La mesure, la date et la méthode. L'article 13, paragraphe 1, s'aligne sur la Constitution : l'indemnisation doit être intégrale (*pliris*) et correspondre à la valeur du bien exproprié au moment de l'audience devant le tribunal pour la fixation provisoire de l'indemnisation ou, en cas de demande directe de fixation définitive, au moment de cette audience. Le même paragraphe précise ensuite le critère de preuve : pour estimer la valeur, il est tenu compte de la valeur que *les biens immobiliers adjacents et similaires* (*parakeimena kai omoeidi akinita*) ont au moment de référence, ainsi que du *revenu* (*prosodos*) du bien exproprié. C'est là le fondement légal de l'approche comparative fondée sur la valeur unitaire pratiquée en Grèce : les tribunaux fixent une valeur unitaire pour le bien exproprié à partir des éléments de preuve relatifs aux biens voisins et de même nature, le revenu servant d'indicateur secondaire.

Ce qui n'est pas pris en compte. Article 13, paragraphe 2, reprend au niveau du code cette omission constitutionnelle : une variation de la valeur du bien exproprié postérieure à la publication de l'acte d'expropriation, et due uniquement à celle-ci, n'est pas prise en compte ; il en va de même pour la plus-value résultant d'actes accomplis par le propriétaire sur le bien après l'annonce de l'expropriation en vertu de l'article 3, et due uniquement à cette annonce. L'article 128, paragraphe 1, de la loi n° 4070/2012 a ajouté un autre volet : de même, il n'est pas tenu compte de toute variation de valeur survenue après la création d'une zone de régénération urbaine (*zoni astikis anaplasis*) ou de zones désignées pour un futur aménagement urbain.

Expropriation partielle. Article 13, paragraphe 4, tel que remplacé par l'article 128, paragraphe 2, de la loi n° 4070/2012 : lorsqu'une partie d'un bien est expropriée, ce qui a pour conséquence de réduire *de manière significative* la valeur de la partie restant au propriétaire par rapport à son — ou secondaire avérée —, la décision fixant l'indemnisation peut également prévoir une *indemnisation distincte* (*idiaiteri apozimiosi*) pour la partie restante, versée conjointement avec l'indemnisation relative à la partie expropriée. Le tribunal est invité à prendre en considération, en particulier, l'état du bien immobilier avant et après l'expropriation, la détérioration significative de ses caractéristiques géométriques et de son exploitation économique et commerciale, ainsi que la question de savoir si le préjudice causé à la partie restante se produira à coup sûr une fois que la partie expropriée aura été séparée. Une demande d'indemnisation distincte est irrecevable à moins que le propriétaire ne l'ait d'abord soulevée dans le cadre de la procédure administrative préalable à l'estimation (article 18, paragraphe 6, tel que modifié).

Qui procède à l'évaluation ? Deux étapes : l'une administrative et l'autre judiciaire. Une fois l'expropriation prononcée, une commission (article 15) — présidée par le directeur du *service foncier local* *Ypiresia locale*, le service foncier de l'État de la préfecture, en présence d'un fonctionnaire des finances publiques et d'un expert — évalue la valeur du bien exproprié ainsi que toute indemnité distincte prévue à l'article 13, paragraphe 4. Depuis la loi n° 4070/2012, dans le cadre d'expropriations revêtant une importance économique majeure, chacune des parties peut, à la place ou en parallèle, obtenir un rapport d'estimation établi par un évaluateur immobilier agréé indépendant (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) ; la loi exige que ce rapport couvre la valeur totale des biens expropriés, la dépréciation des parties restantes, ainsi que l'existence ou non d'un avantage pour les propriétaires riverains (*parodioi idioktites*) en vertu de la loi n° 653/1977 — la loi spéciale sur les travaux routiers en vertu de laquelle les propriétaires riverains qui bénéficient des travaux peuvent être mis à contribution, un mécanisme de réévaluation externe au code que ce service n'a pas consulté. L'estimation ne lie aucun tribunal. À défaut d'accord, l'indemnisation est fixée judiciairement : en vertu de l'article 19, paragraphe 1, la compétence pour la décision *provisoire* revient

au tribunal de première instance à juge unique (*monomeles protodikeio*) du district où se trouve le terrain exproprié, ou sa plus grande partie ; en vertu de l'article 20, paragraphe 1, la compétence pour la décision *définitive* revient à la cour d'appel (*efeteio*) de cette région, saisie dans un délai de trente jours à compter de la signification de la décision de première instance ; l'article 21 autorise le dépôt d'une requête en décision définitive directement auprès de la cour d'appel lorsqu'aucune requête provisoire n'est pendante. La décision provisoire n'est pas susceptible d'appel ; la décision définitive est bien à évaluer en cassation (*anaïresi*) — réexamen par la Cour de cassation limité aux erreurs de droit, à l'exclusion des faits — en vertu de l'article 22.

Conséquences pour les experts immobiliers. La règle grecque relative à la date est singulière en ce qu'elle ne se réfère pas à la déclaration, à la notification ou à l'expropriation, mais à la salle d'audience : la valeur est déterminée à la date de l'audience elle-même, et c'est la Constitution qui détermine de quelle audience il s'agit lorsque les deux étapes sont espacées de plus d'un an. Une instruction doit donc préciser pour quelle audience elle est préparée, et un rapport établi pour la phase provisoire ne vaut pas automatiquement pour la phase finale. Le critère probatoire est codifié comme une comparaison avec des biens immobiliers adjacents et de même nature à la date déterminante ; ainsi, l'ensemble des biens comparables est délimité par la loi tant en termes de nature que de localisation ; et la non-prise en compte est liée à la publication de la loi d'expropriation elle-même, la limitation causale — et uniquement en raison de celle-ci — remplissant la fonction que joue ailleurs la définition du projet. Dans le cas d'une expropriation partielle, la demande d'indemnisation distincte pour le reste du bien doit être soulevée au stade administratif, faute de quoi la demande judiciaire est irrecevable.

StE 1034/2025 — une décision contraignante levée après trente-quatre ans. Le Conseil d'État (*Symvoulío tis Epikrateias*) a levé, après trente-quatre ans, la servitude de 1991 pesant sur la bande terrestre d'un bien en bord de mer en Corinthe, l'estran lui-même restant public. Une réserve qui ne se transforme jamais en expropriation pose un problème d'évaluation bien connu — le terrain n'est ni acquis ni libre — et la réponse grecque est qu'elle ne peut être maintenue indéfiniment.

Source — StE 1034/2025, rapport (lu en grec) : <https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>.

Note de vérification — Le texte constitutionnel a été consulté dans la publication codifiée du Journal officiel (FEK A' 211, 24 décembre 2019, Imprimerie nationale, et.gr) ; la loi n° 2882/2001 dans son texte original publié au Journal officiel (FEK A' 17, 6 février 2001) ; ainsi que les modifications apportées par la loi n° 4070/2012 dans le FEK A' 82, 10 avril 2012, tous ces documents ayant été récupérés via l'API de téléchargement de et.gr. Les articles 13, 15, 19, 20, 21 et 22 ont été consultés dans le texte de 2001, ainsi que les modifications apportées en 2012 aux articles 13(2), 13(4) et 15(6) dans le texte de 2012 ; les modifications apportées à ces dispositions après 2012, le cas échéant, n'ont pas été vérifiées de manière exhaustive, la Grèce ne publiant pas de consolidation officielle en libre accès. La loi n° 653/1977 est mentionnée par voie indirecte à partir de sa citation à l'article 15, paragraphe 6, tel que modifié. En matière de jurisprudence, seul l'arrêt StE 1034/2025 mentionné ci-dessus est repris, et il a été lu dans un article de presse plutôt que dans le texte de la décision.

Source — Greek, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019) ; N° 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001) ; N° 4070/2012, art. 128 à 131 (FEK A' 82/10 avril 2012), Journal officiel de l'Imprimerie nationale Fichiers PDF, https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi?fek_pdf=20010100017

Chypre — valeur marchande indiquée dans l'avis, fixée par le tribunal civil

Le texte constitutionnel. L'article 23 de la Constitution autorise l'expropriation (*anagkastiki apallotriosis*) par la République, une collectivité locale ou un organisme de droit public auquel ce

droit a été conféré par la loi, puis énonce la règle d'indemnisation comme condition de ce pouvoir lui-même, au paragraphe 4, point c) : uniquement « moyennant le paiement en espèces et à l'avance d'une indemnisation juste et équitable » (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) « à déterminer, en cas de désaccord, par un tribunal civil » (*politikon dikastirion*). Le paragraphe 3 applique une règle parallèle aux restrictions et limitations : toute condition, restriction ou limitation qui diminue de manière substantielle la valeur économique du bien donne lieu à une indemnisation juste, là encore fixée par un tribunal civil en cas de désaccord. Le paragraphe 5 ajoute une clause de restitution : les biens acquis par voie d'expropriation ne peuvent être utilisés qu'aux fins pour lesquelles ils ont été acquis, et si ces fins ne sont pas atteintes dans un délai de trois ans, l'autorité expropriante doit proposer de restituer le bien au prix d'acquisition. Le paragraphe 11 confère à toute personne intéressée un droit de recours devant le tribunal, avec effet suspensif sur la procédure d'expropriation, et prévoit la possibilité d'un pourvoi.

Le texte de loi. La loi générale visée par l'article 23, paragraphe 4, point a), est la loi n° 15/1962, « *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* » — Loi de 1962 relative à l'expropriation biens immobiliers de 1962 — telle que publiée dans le texte consolidé sur CyLaw, qui regroupe les lois modificatives allant de la loi n° 25/1983 à la loi n° 61(I)/2014. La partie III régit l'indemnisation : l'autorité acquéreuse doit négocier une indemnité convenue dans un délai de quatorze mois à compter de la publication de l'avis d'acquisition, à défaut de quoi elle doit proposer sans délai sa propre estimation (article 8) ; le propriétaire peut accepter l'offre sans préjudice d'une décision judiciaire, à condition que le bien soit immédiatement enregistré au nom de l'autorité et que l'affaire soit portée devant le tribunal dans un délai de soixante-quinze jours (article 8, paragraphe 2) ; et à défaut d'accord, l'autorité ou toute personne intéressée peut saisir le tribunal afin qu'il détermine — et, le cas échéant, répartisse — l'indemnisation (article 9). Le « tribunal » est défini à l'article 2 comme le tribunal de district compétent (*Eparchiakon Dikastirion*). La loi ne mentionne ni commission d'arbitrage ni tribunal administratif : l'évaluation se fait par accord ou par le tribunal civil, comme l'exige l'article 23(4)(c).

Les règles d'évaluation. L'article 10 définit les règles (*kanones*) selon lesquelles l'indemnisation est calculée. La règle (a) énonce en une seule phrase la base et la date : la valeur du bien est considérée comme étant le montant qu'il aurait rapporté *si elle avait été vendue de son plein gré sur le marché libre au moment de la publication de l'avis d'expropriation correspondant* (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis dimosieuseos tis oikeias gnostopoiseos apallotrioseos*). Les règles restantes précisent ce chiffre ; les étiquettes des éléments transcrivent les lettres de l'alphabet grec utilisées dans la loi elle-même — « *st* » (stigma) correspond à la sixième lettre-chiffre, *z* (zeta) la septième, *i* (iota) la dixième, *ib* (iota-bêta) la douzième et *id* (iota-delta) la quatorzième — les espaces vides indiquent donc les règles qui ne sont pas reproduites ici :

- (b) le fait que l'acquisition soit forcée n'est pas du tout pris en compte — sauf lorsque l'acquisition est à des fins minières ;
- (c) lorsque le bien était déjà détenu par l'autorité acquéreuse en vertu d'une loi de réquisition, les travaux, ajouts, aménagements ou améliorations réalisés pendant la période de possession par l'autorité ne sont pas pris en compte ;
- (d) l'aptitude particulière du bien à une fin n'est pas prise en considération si cette fin ne peut être réalisée que dans le cadre de l'exercice de pouvoirs légaux, ou s'il n'existe pas de marché pour ce bien en dehors des besoins spécifiques d'un acquéreur particulier ou des besoins de l'autorité acquéreuse ;

- (e) toute plus-value due à une utilisation qui pourrait être restreinte par le tribunal, ou qui est illégale ou nuisible à la santé, n'est pas prise en compte ;
- (st) lorsque seule une partie d'un bien est acquise, il est tenu compte est tenu de toute *augmentation ou diminution* , causée par l' acquisition, de la valeur des autres biens détenus par le propriétaire conjointement avec la partie acquise — une règle bidirectionnelle en vertu de laquelle la plus-value du terrain conservé est compensée et sa dépréciation est compensée ;
- (z) le préjudice subi par le propriétaire du fait de la séparation (*diachorismos*) de la partie prélevée par rapport aux autres biens détenus avec elle est également calculé ;
- (i) lorsque le bien était, et aurait continué à être sans l'acquisition , aurait continué à être affecté à un usage pour lequel il n'existe ni demande ni marché général, l'indemnisation peut, si la remise en état ailleurs est sincèrement envisagée, être évaluée sur la base du coût raisonnable d'une remise en état équivalente — l'indemnisation au coût de remplacement d'un bien sans marché, à usage spécifique, par une installation équivalente, l' analogue de l'approche par les coûts pour ce type de bien ;
- (ib) lorsqu'une activité, un commerce ou une profession était exercé(e) sur le bien, la perte subie directement du fait de la perte de possession est prise en compte ;
- (id) l'indemnisation porte des intérêts simples au taux de trois pour cent par an à compter de la publication de l'avis d'expropriation jusqu'au paiement ; pour les avis publiés avant la modification de 2014 (loi 61(I)/2014), le taux antérieur de neuf pour cent continue de s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur de la modification.

Une phrase finale précise que, pour les règles relatives à l'expropriation partielle (st) et (z), les faits existant au moment de la publication de l' avis d'acquisition sont pris en compte — soit la même date que celle visée par la règle (a). Cette section ne contient aucune clause générale écartant la valeur attribuable au projet sous-jacent de l'autorité acquéreuse en tant que tel ; parmi les règles citées, seules les règles (c) (ouvrages réalisés pendant la période de réquisition) et (d) (adéquation particulière) abordent la valeur dérivée du projet, et chacune est limitée au cas qu'elle énonce.

Cour constitutionnelle suprême, Christodoulos Karmiotis Ltd c. République de Chypre (ministère de l'Éducation et de la Culture), recours contre les décisions n° 5/16 et 104/19 du Tribunal administratif, 12 mai 2025. Le bien immobilier de la société situé à Limassol — le site du cinéma REGAL, avec les bâtiments classés qui y sont attenants — a fait l'objet d'un avis d'expropriation le 22 mai 2009 et d'un arrêté d'expropriation le 11 décembre 2009, en vue de sa transformation en centre culturel pour l' . Le recours formé par la société contre cette ordonnance, introduit en 2010, était toujours en instance lorsque, en 2016, l'autorité a révoqué l'ordonnance en vertu de l'article 7 de la loi n° 15/1962, cette révocation ayant été publiée au Journal officiel du 1er juillet 2016. Le tribunal administratif a alors rejeté le recours pour cause d'extinction, estimant que la société n'avait pas démontré l'existence d'un préjudice résiduel (*kataloipo zimias*) qui justifierait la poursuite de la procédure, et lui a imposé les dépens.

La Cour constitutionnelle suprême (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), siégeant dans le cadre de sa compétence transitoire en deuxième instance, a annulé cette décision à la majorité (le juge Kalligerou, avec l'accord du juge Santis ; le juge Oikonomou ayant exprimé son désaccord). La majorité a admis — en se référant à l'arrêt rendu en assemblée plénière dans l'affaire *Michaelides c. Procureur général* (1984) 3 CLR 1956, la jurisprudence du Conseil d'État grec et la Cour de

Strasbourg — que dès la notification de l'expropriation, et tant que l'arrêté d'expropriation restait en vigueur avant sa révocation, la jouissance et l'exploitation du bien étaient restreintes par effet de la loi : tant qu'un arrêté d'expropriation est en vigueur, le propriétaire ne peut aliéner ou grever le bien ni y effectuer des travaux . Un intérêt légitime particulier à la poursuite de la procédure d'annulation a donc subsisté après la révocation, consistant en une protection judiciaire à l'égard de ces restrictions — qui ont duré sept ans — ainsi que la question des dépens ; la question de savoir si une indemnisation est en fin de compte due, et à quelle hauteur, relève de la compétence du tribunal civil en cas d'annulation , en vertu de l'article 146, paragraphe 6, de la Constitution, qui accorde à une personne lésée par un acte annulé sur recours le droit à une indemnisation juste et équitable fixée par le tribunal. Il a été ordonné que le recours se poursuive devant le tribunal administratif, dans une composition différente. La cour a également admis le pourvoi connexe (n° 5/16) formé contre un refus interlocutoire d'admettre des preuves, estimant qu'un requérant peut produire des éléments de preuve à l'appui de motifs d'annulation fondés sur une erreur de fait ou un défaut d'enquête en bonne et due forme. L'opinion dissidente aurait exigé de la société qu'elle démontre au moins l'existence d'un préjudice résiduel *prima facie* et a mis en garde contre la reconnaissance d'un *per se* de préjudice indemnisable dans la simple restriction.

Conséquences pour les experts immobiliers. La décision ne fixe aucune indemnisation ; elle établit simplement qu'une acquisition révoquée peut tout de même donner lieu à une mission d'expertise. L'objet de cette mission n'est pas le bien immobilier lui-même, mais la restriction : le préjudice résultant des sept années pendant lesquelles une décision apparemment légale a empêché la vente, la constitution d'une charge et la réalisation de travaux. Il s'agit là d'une question de dommages-intérêts relevant du juge civil, et leur quantification — perte de jouissance et de valeur marchande sur une période définie, le bien immobilier étant finalement conservé — se rapproche davantage de la pratique en matière de bail et d'atteinte préjudiciable (le « préjudice foncier » consistant en une indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve ; aux États-Unis, on parle de « dommages-intérêts pour séparation » ou de « dommages-intérêts au reste ») que de la règle du marché libre prévue à l'article 10(a).

Cour d'appel, Bank of Cyprus Public Co Ltd c. le directeur du Département des terres et des levés topographiques (Paphos) et autres, recours civil n° 285/2018, 20 juin 2024.

La Cour d'appel, statuant à l'unanimité (*Efeteio*, juridiction civile : Kitsios, Ampizas et Toumazi, juges) a estimé que les dispositions relatives aux « acheteurs piégés » de la partie VIB de la loi n° 9/1965 sur les biens immobiliers (transfert et hypothèque), insérées par la loi n° 139(I)/2015 — en vertu desquelles le directeur pouvait transférer le titre de propriété à un acquéreur ayant intégralement payé le vendeur et supprimer ou radier une hypothèque enregistrée avant le dépôt du contrat de l'acquéreur — ne constituaient pas une restriction autorisée du droit de propriété du créancier hypothécaire au titre de l'article 23, paragraphe 3, mais bien sa suppression ; et étant donné que la privation de propriété n'est justifiée, en vertu de l'article 23, paragraphe 4, que par voie d'expropriation moyennant une indemnisation juste et équitable, ce que la loi ne prévoyait pas (la possibilité de transférer l'hypothèque sur un autre bien du vendeur ne pouvant être considérée comme telle), les dispositions étaient inconstitutionnelles. Le législateur a réagi en adoptant la loi n° 110(I)/2025 (Journal officiel, partie I(I), n° 5045, 4 juillet 2025), dont le préambule cite l'appel civil n° 285/2018 et sa décision en ces termes, et rétablit une procédure relative aux acheteurs « pris au piège » visant à équilibrer les droits constitutionnels de l'acheteur, du vendeur et du créancier hypothécaire.

Note de vérification — La Constitution et la loi n° 15/1962 ont été consultées dans les textes grecs consolidés publiés par CyLaw, la base de données juridique de l'Association du barreau de Chypre ; les textes du Journal officiel

n'ont pas été consultés, de sorte que les citations législatives s'appuient sur cette version consolidée (modifications apportées à la loi 61(I)/2014). Les deux décisions ont été consultées dans leur intégralité dans le rapport CyLaw : l'arrêt Karmiotis dans la base de données de la Cour constitutionnelle suprême, l'arrêt Bank of Cyprus dans la base de données de la Cour d'appel. La loi 110(I)/2025 a été consultée dans le fichier PDF du Journal officiel tel que republié par CyLaw. Les traductions en anglais des dispositions et des conclusions en grec sont l'œuvre de ce service. Aucune décision fixant une indemnisation en vertu de l'article 10 pour la période 2024-2026 n'a été trouvée.

Source — Greek, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : *Loi de 1962 sur l'expropriation d'urgence* (N. 15/1962), texte consolidé, et les décisions citées, CyLaw (Ordre des avocats de Chypre), http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

Malte — l'ordonnance a été abrogée, le Conseil a été maintenu

Tout d'abord, une rectification. La loi longtemps citée concernant l'expropriation à Malte, l'ordonnance sur l'expropriation foncière (à des fins d'utilité publique) (chap. 88, en vigueur depuis 1935), n'est plus la loi applicable. Le portail officiel l'indique comme « abrogée ; veuillez toutefois vous reporter à l'article 84 de la loi XVII de 2017 », avec effet au 25 avril 2017. La loi applicable est cette dernière : la loi sur les terres publiques 2017. La loi applicable est cette dernière : la **loi sur les terres publiques (Government Lands Act), chapitre 573 des Lois de Malte** (loi XVII de 2017, telle que modifiée par l'avis juridique n° 212 de 2023), qui régit l'acquisition de terrains à des fins d'utilité publique, maintient la Commission d'arbitrage foncier et se transfère à elle-même les affaires en cours et les acquisitions inachevées engagées en vertu de l'ordonnance.

Le texte constitutionnel. Article 37, paragraphe 1, de la Constitution : aucun bien, de quelque nature que ce soit, ne peut faire l'objet d'une expropriation, et aucun droit ou intérêt sur un bien ne peut être acquis de plein droit, sauf si une loi applicable à cette expropriation ou à cette acquisition prévoit : (a) « le versement d'une indemnisation adéquate » ; (b) garantissant à toute personne réclamant une telle indemnisation « le droit de saisir une juridiction indépendante et impartiale établie par la loi » afin de déterminer son intérêt dans le bien, le montant de toute indemnisation et le paiement de celle-ci ; et (c) garantissant un droit de recours contre cette décision devant la Cour d'appel. Une clause restrictive autorise le Parlement, dans des cas particuliers d'intérêt national, à établir par la loi les critères — les facteurs et autres circonstances — selon lesquels l'indemnisation doit être déterminée.

Procédure prévue au chapitre 573. L'expropriation commence par une déclaration du président du conseil d'administration de l'Autorité foncière indiquant que le terrain est nécessaire à une fin d'utilité publique (article 38), publiée au Journal officiel et dans deux journaux. La déclaration doit préciser le montant de l'indemnité que l'autorité est disposée à verser, et doit être accompagnée d'une évaluation établie conformément à la loi ainsi que d'un plan de site (article 39, paragraphe 2). Un propriétaire qui conteste l'indemnité saisit la Commission d'arbitrage foncier ; la requête doit, sous peine de nullité, indiquer l'indemnité que le requérant estime due, et doit être déposée dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration, à défaut de quoi le propriétaire ne peut prétendre qu'aux sommes déposées et aux intérêts (article 55). La Commission est composée d'un président qui exerce ou a exercé les fonctions de juge, ou exerce celles de magistrat, nommé par le président de Malte, siégeant avec l'assistance d'un collège d'*periti* — évaluateurs agréés en vertu de la loi « Periti » (chap. 390) justifiant d'au moins sept ans d'expérience, également nommés par le président (article 56) ; les règles du Code d'organisation et de procédure civile s'appliquent à ses délibérations. Toute partie lésée par une décision de la Commission en vertu de la loi peut former

un recours devant la Cour d'appel (juridiction supérieure) dans un délai de vingt jours (article 74), conformément à l'article 37, paragraphe 1, point c), de la Constitution.

Les règles d'évaluation. Article 61(1), en cas d'acquisition par achat définitif, impose à la Commission d'agir conformément aux règles suivantes, tirées du texte anglais consolidé : (a) « aucune déduction ne sera opérée au motif que l'acquisition est forcée » ; (b) « la valeur du terrain doit, bien à évaluer en fonction des dispositions ci-après, être considérée comme le montant que le terrain pourrait rapporter s'il était vendu sur le marché libre par un vendeur consentant de son plein gré » ; et (c) « la valeur du terrain est la valeur que celui-ci possède au cours de la période de publication de la Déclaration, actualisée au fil des années conformément à l'indice d'inflation publié dans l'annexe de l'ordonnance sur le logement (déréglementation) » (chap. 158), « et sans tenir compte des améliorations ou travaux réalisés par une autorité compétente ». Lorsque l'acquisition porte uniquement sur la possession et l'usage, le loyer d'acquisition correspond au montant que le terrain pourrait normalement rapporter s'il était loué sur le marché libre par un propriétaire consentant (article 61, paragraphe 2). La Commission peut ajouter des intérêts simples au taux de 8 % sur l'indemnité finale à compter du dépôt de la demande du propriétaire (article 61, paragraphe 3), et toute indemnité due au-delà du dépôt doit être versée dans les trois mois suivant sa fixation (article 62).

Expropriations partielles. La loi régit les expropriations partielles en limitant ce qui peut être exproprié plutôt qu'en recourant à une formule d'indemnisation pour séparation. Un propriétaire ne peut être contraint de vendre uniquement une partie d'une maison ou d'un autre bâtiment s'il est disposé et en mesure de vendre l'ensemble (article 46). Un propriétaire ne peut être contraint de vendre uniquement une partie d'un terrain à bâtir si la partie restante mesure moins de deux cent vingt mètres carrés, ou si, de l'avis de la Commission, le reste cesserait d'être constructible ; dans de tels cas, l'autorité doit acquérir l'intégralité du terrain, à moins que le propriétaire ne possède un terrain adjacent et que la Commission n'en décide autrement (article 47). Un propriétaire ne peut pas non plus être contraint de céder une partie représentant plus des trois quarts d'un terrain lorsque le reste mesure moins de mille cent vingt-quatre mètres carrés et que le propriétaire ne possède pas de terrain adjacent (article 48). Aucune disposition du chapitre 573 n'a été trouvée qui confère un chef distinct d'indemnisation pour la séparation ou l'atteinte préjudiciable au terrain conservé, et aucune compensation pour plus-value n'a été constatée.

Anciennes déclarations. Pour les terrains acquis en vertu de déclarations antérieures à la loi, les articles 63 à 66 prévoient des recours devant la même Commission : la révocation d'une déclaration restée inutilisée pendant plus de dix ans, accompagnée de dommages-intérêts, tant matériels que moraux, pour les années d'inaction ; la conclusion forcée de l'achat à la valeur que le terrain avait au moment de la publication de la déclaration, actualisée par l'indice d'inflation du chap. 158, là encore avec des dommages-intérêts matériels et moraux pour retard excessif ; et, lorsqu'un avis de négociation a été émis en vertu de l'ancienne ordonnance et a été contesté, une indemnisation fixée par la Commission à la valeur au moment de la déclaration, indexée comme indiqué ci-dessus, dont le montant minimal est celui de l'avis de négociation et le montant maximal celui réclamé par le propriétaire lui-même (article 65, paragraphe 6), majorée d'intérêts au taux de huit pour cent à compter de la publication de la Déclaration (article 66).

Conséquences pour les experts. Trois caractéristiques définissent la directive maltaise. Elle repose sur la valeur de marché en cas de vente libre et de vendeur consentant, la contrainte étant expressément exclue, mais la règle relative à la date est inhabituelle : la valeur est prise à la date de publication

de la déclaration, puis reportée jusqu'au paiement non pas par réévaluation mais selon un indice légal précis — ainsi, l'avis d'un évaluateur porte sur la date de la déclaration, et tout ce qui suit relève d'un calcul prescrit par l'annexe du chapitre 158. La dérogation est restreinte : elle concerne les améliorations ou les travaux réalisés par une autorité compétente, rien de plus. Et la fonction d'expert relève du tribunal lui-même — les « periti » de la Commission assistent directement l'arbitre — de sorte qu'une expertise privée est présentée comme élément de preuve par une partie devant un organe qui dispose de sa propre expertise.

Note de vérification — La Constitution a été consultée dans le fichier PDF consolidé publié par le portail du ministère de la Justice legislation.mt (état au 28 juillet 2026, en vigueur) ; la loi sur les terres publiques dans le PDF du chap. 573 (état au 19 septembre 2023, en vigueur, reflétant l'A.N. 212 de 2023) ; l'abrogation du chap. 88 à partir du historique de ce chapitre sur le même portail. L'article 84 de la loi XVII de 2017 (disposition d'abrogation) ne figure pas dans le PDF consolidé du chap. 573 et n'a pas été consulté séparément. Les textes de loi maltais sont publiés en maltais et en anglais ; le texte anglais a été consulté dans son intégralité. Aucune décision de la Commission d'arbitrage foncier ou de la Cour d'appel en vertu du chap. 573, ni aucun arrêt constitutionnel de 2024–2026 concernant l'indemnisation d'expropriation, n'a été trouvé à partir d'une source primaire lors de cette vérification ; aucun n'est signalé.

Source — Constitution de Malte et loi sur les terres publiques (chap. 573), textes anglais consolidés, gouvernement de Malte, <https://legislation.mt/eli/const/eng> et <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng> ; statut du chap. 88 : <https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>.

Pologne — prix de transaction, et l'évaluateur agréé

Article 134 de la loi sur la gestion immobilière. L'indemnisation en cas d'expropriation est calculée sur la base de la *valeur marchande* estimée du bien immobilier (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* du 21 août 1997, art. 134, al. 1). Pour déterminer cette valeur, il est tenu compte en particulier du type de bien immobilier, de son emplacement, de son mode d'utilisation, de sa destination urbanistique, de son état, ainsi que des prix actuellement pratiqués sur le marché immobilier.

L'article 134, paragraphes 3 et 4, ajoute une règle relative à l'usage alternatif qui joue en faveur du propriétaire : la valeur est déterminée en fonction de l'usage actuel du bien, à moins que la destination urbanistique conforme à l'objet de l'expropriation n'augmente sa valeur, auquel cas c'est le montant le plus élevé qui prévaut.

Deux aspects de la réglementation polonaise méritent une attention particulière. La valeur de marché est déterminée en se référant aux prix *de transaction* de biens comparables et, expressément, non aux prix demandés. Et lorsque des biens immobiliers du type concerné ne sont pas du tout présents sur le marché, et uniquement dans ce cas, une de la valeur de remplacement (*wartość odtworzeniowa*) est déterminée, en évaluant le terrain séparément de ses éléments constitutifs : bâtiments, installations, plantations et cultures.

L'évaluation est réalisée par un «*rzecznawca majątkowy* », un évaluateur agréé, et est présentée sous la forme d'un «*operat szacunkowy* », un rapport d'évaluation officiel dont le contenu est lui-même soumis à la Réglementation.

Conséquences pour les experts. L'exclusion des prix demandés est une règle de preuve énoncée dans la loi, et elle s'inscrit dans le cadre des éléments rassemblés dans ce numéro concernant la sélection des biens comparables en tant que question de droit (cf. les articles sur l'Inde et Taïwan par ailleurs dans ce numéro) : La Pologne définit ce qui peut être considéré comme une preuve de prix, retirant ainsi du pouvoir discrétionnaire de l'évaluateur ce que les normes professionnelles d'autres pays laissent à son appréciation.

La subordination de la valeur de remplacement est tout aussi explicite. Il ne s'agit pas d'une des trois approches à concilier, mais d'une solution de repli disponible uniquement lorsque le marché ne se prononce pas — ce qui constitue une réponse législative à la question de la réconciliation que le département *Foundations* considère comme relevant du jugement professionnel.

Non vérifié. En Pologne, l'« *użytkowanie wieczyste* » — un usufruit perpétuel (l'usufruit étant un droit de droit civil permettant d'utiliser et de percevoir les revenus d'un bien appartenant à autrui sans en être propriétaire ; la forme perpétuelle appliquée aux terres domaniales s'apparente, sur le plan fonctionnel, à un bail foncier de longue durée, un actif amortissable évalué sur la durée restante du bail), un droit réel à durée déterminée sur des terres domaniales structurellement comparable à l'*hak guna bangunan* indonésien et au *concession perpétuelle* congolais — a fait l'objet d'une conversion légale en pleine propriété. Le ministère n'a pas établi la situation actuelle et ne la communique pas.

Source — Polish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Commentaire d'un praticien polonais sur l'art. 134 de la loi sur la gestion immobilière, <https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/>

NSA I OSK 18/22 — question soumise à sept juges. Le 29 octobre 2025, le Naczelny Sąd Administracyjny a renvoyé devant une formation de sept juges la question de savoir comment évaluer un terrain exproprié en vertu de la loi spéciale sur les routes lorsqu'il ne faisait l'objet d'aucune affectation dans le plan d'urbanisme local à la date du ZRID . Aucune réponse n'a encore été rendue. Ce renvoi est signalé car cette question est au cœur de l'expropriation en Pologne : lorsque le plan d'urbanisme est muet, l'*operat szacunkowy* e ne dispose d'aucune affectation à prendre en compte pour la détermination du prix, et la pratique est partagée quant à la question de savoir s'il faut se baser sur l'affectation routière, sur l'affectation des terrains environnants, ou sur aucune des deux.

NSA I OSK 760/22 — l'*operat* e qui a motivé sa décision. L'indemnisation pour un terrain exproprié en vue de la construction d'une route dans le cadre de la procédure ZRID a été annulée car l'évaluateur avait déduit que la destination routière entraînait une dépréciation de la valeur en se basant uniquement sur les prix unitaires moyens — 125,87 zł par mètre carré pour les terrains de service contre 43,18 pour les terrains routiers — sans jamais avoir évalué la parcelle selon ces deux affectations. Les biens comparables étaient répertoriés par superficie et par prix, sans description permettant de vérifier la similitude au sens de l'article 4(16) de la loi sur la gestion immobilière. La cour a réaffirmé que l'indemnisation correspond à la valeur vénale, sans prise en compte du « potentiel d'investissement » perdu ni de la diminution de la valeur résiduelle.

NSA I OSK 358/23 — la clause doit figurer dans le rapport. Une « *operat* » de février 2020 ne pouvait pas justifier une indemnisation plus de douze mois après, car la confirmation de la valeur requise par l'article 156, paragraphe 4, doit figurer dans le rapport, accompagnée de l'analyse qui l'étaye. Une lettre séparée intitulée « clause de confirmation de la valeur » ne suffit pas. En Pologne, une expertise a une durée de validité légale limitée, et sa prolongation relève d'un acte d'évaluation et non d'administration.

Source — NSA I OSK 18/22, base de données officielle (en polonais) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A> ; NSA I OSK 760/22, CBOSA (officielle, en polonais) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F> ; NSA I OSK 358/23, CBOSA (en polonais) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>.

Tchéquie — le plus élevé des deux prix

Loi n° 184/2006 Sb. L'expropriation est régie par la loi n° 184/2006 Sb. (Sb., *Sbírka zákonů*, le recueil tchèque des lois) : elle n'est autorisée qu'à des fins prévues par la loi et moyennant une indemnisation, désormais fixée à l'*cena obvyklá*, c'est-à-dire le prix habituel, c'est-à-dire le prix du marché. La définition ne figure pas dans la loi sur l'expropriation elle-même, mais à l'§, paragraphe 2, de la loi n° 151/1997 Sb. relative à l'évaluation des biens immobiliers, à laquelle renvoie la note de bas de page n° 7 de la loi sur l'expropriation : le prix qui serait obtenu lors de la vente d'un bien identique ou comparable dans le cadre commerce courant sur le territoire national à la date d'évaluation, en tenant compte de toutes les circonstances susceptibles d'influencer le prix, mais à l'*exclusion* des circonstances de marché exceptionnelles, des relations personnelles entre les parties et de l'attachement particulier (*zvláštní obliba* — la valeur d'affection particulière, l'attachement personnel ou sentimental du propriétaire).

La règle particulière concerne la suite de la procédure. En vertu de l'§, paragraphe 10(4), deux montants sont établis : l'« *cena obvyklá* » et l'« *cena zjištěná* », le prix fixé administrativement calculé conformément au décret n° 441/2013 — et l'indemnisation est versée à *hauteur du montant le plus élevé des deux*. En vertu de l' §, article 10, paragraphe 5, le bien est évalué en fonction de son état réel à la date de la demande d'expropriation, sans tenir compte de la plus-value ou de la dépréciation liée à l'objet de l'expropriation. Le rapport d'expertise qui fixe l'indemnité est, en vertu de l'article 20, paragraphe 1, de la loi de §, celui établi à la demande du propriétaire si celui-ci le dépose auprès de l'autorité chargée de l'expropriation dans les trente jours suivant la notification du début de la procédure, et, à défaut, celui établi à la demande de l'expropriant. Une proposition selon laquelle la plus-value potentielle résultant d'une modification des documents d'urbanisme pourrait être prise en compte dans le calcul du prix usuel est mentionnée dans les commentaires des praticiens ; elle n'a pas été vérifiée au regard d'une décision quelconque et elle est en contradiction avec l'article 10, paragraphe 5, de la loi sur l'expropriation (§) 10(5).

Conséquences pour les experts immobiliers. La Tchéquie lève l'incertitude relative à la valeur en faveur du propriétaire *en se fondant sur une méthode de calcul* plutôt que sur une appréciation discrétionnaire : l'indemnisation est garantie à hauteur du plus élevé des deux montants suivants : le prix du marché et le prix administratif.

C'est l'orientation de la garantie qui fait toute la différence : ici, le chiffre administratif sert de seuil minimal pour l'indemnisation plutôt que de valeur par défaut à dépasser. Le propriétaire ne peut pas obtenir moins que le calcul administratif, et peut obtenir mieux si le marché le permet.

Source — Czech, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi n° 184/2006 Sb. et loi n° 151/1997 Sb., version consolidée (zakonyprolidi.cz), <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

Hongrie — il faut en exposer le raisonnement

Loi n° CXXIII de 2007. L'acquisition s'effectue moyennant une indemnisation intégrale, immédiate et inconditionnelle. Le montant est déterminé sur la base d'une expertise judiciaire obtenue au préalable, l'autorité chargée de l'expropriation désignant l'expert. L'avis doit être rédigé selon la structure et contenir les données prescrites par une réglementation distincte, et doit exposer *la méthode de délibération ainsi que les critères pris en compte*. En cas de recours administratif, l'*törvényszék* — le tribunal régional — du lieu où se trouve le bien est compétent et doit statuer sur le fond par jugement provisoire dans un délai de deux mois ; lorsque la désignation d'un expert judiciaire est requise, dans un délai d'un mois à compter de la remise de l'expertise.

Conséquences pour les experts. L'obligation d'exposer la méthode de délibération est une version codifiée de ce que les tribunaux d'autres pays exigent de manière informelle (voir les articles sur le Maroc, Dubaï et la Jordanie dans ce numéro). La Hongrie parvient au même résultat en prescrivant la forme du rapport. Une conclusion sans exposé des motifs n'est pas seulement peu convaincante ; elle est non conforme.

Source — Hungarian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi CXXIII de 2007 relative à l'expropriation, texte consolidé (net.jogtar.hu), <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv>

Roumanie et Moldavie

Roumanie : Loi n° 255/2010. L'offre de l'expropriant est fixée par un rapport d'expertise basé sur les barèmes d'évaluation notariaux (*grile notariale* — tableaux standardisés des valeurs des biens utilisés dans la pratique notariale) établis pour les chambres des notaires (articles 5, paragraphe 1, et 11, paragraphes 8 à 9, de la loi n° 255/2010). Les éléments de preuve relatifs au marché interviennent au stade judiciaire, en vertu de l'article 26, paragraphe 2, de la loi n° 33/1994, et la Haute Cour de cassation et de justice (ÎCCJ ; une cour de cassation, selon le modèle français, examine uniquement les erreurs de droit, et non les faits), par décision préjudicielle (HP) n° 78/2021 (M.Of. — le « *Monitorul Oficial* », le Journal officiel roumain — n° 1185 du 15 décembre 2021), impose aux tribunaux de mettre en balance les deux. La Cour constitutionnelle (CCR), par sa décision n° 482/2024 (17 octobre 2024 ; M. Of. 186/4 mars 2025), a déclaré les articles 11, paragraphe 6¹, 11, paragraphe 6³ et 11, paragraphe 6⁸) – (6¹⁰) inconstitutionnels ; ces dispositions ont cessé d'être en vigueur le 18 avril 2025. En vertu de l'article 22, paragraphe 7, l'indemnité ne peut être ni inférieure à l'offre de l'expropriant ni supérieure au montant réclamé. L'évaluateur doit être membre de l'ANEVAR — le texte législatif utilise l'ancienne dénomination ; l'organisme est désormais l'Asociația Națională Evaluatoarelor Autorizată din România, l'association nationale des évaluateurs agréés. Un propriétaire mécontent peut contester le montant à lui seul devant le tribunal et est exonéré des frais de justice lorsqu'il le fait (article 23, paragraphe 1) ; cette exonération ne s'étend pas aux litiges relatifs au titre de propriété (article 23, paragraphe 2).

Conséquences pour les experts. Le système s'appuie successivement sur deux fondements distincts : une offre administrative calquée sur les barèmes notariaux, et une phase judiciaire au cours de laquelle les éléments de preuve issus du marché doivent être mis en balance avec ceux-ci. La fourchette prévue à l'article 22, paragraphe 7 — ni moins que l'offre, ni plus que la réclamation — fait du montant invoqué lui-même une décision d'évaluation. Et l'exonération des frais supprime l'obstacle financier à la contestation du montant.

Source — Romanian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi n° 255/2010, texte consolidé (legislatie.just.ro, portail officiel ; copie archivée via Wayback), <http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540>

Moldavie. L'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par la loi n° 488-XIV de 1999. Le service a identifié le texte législatif mais ne l'a pas examiné et ne fournit aucune autre information.

Slovénie — affectation des terres et compensation en nature

Indemnisation en vertu de la loi ZUreP-3. La loi applicable est la ZUreP-3, la loi sur l'aménagement du territoire (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*, Journal officiel de la

Slovénie — 199/2021). En vertu de son article 216, le propriétaire a droit à une indemnisation appropriée *ou à un bien de remplacement équivalent*. L'indemnisation comprend la valeur du bien exproprié, les indemnités pour les dommages et les autres frais liés à l'expropriation (article 216(2)) ; les chefs de préjudice visés à l'article 216, paragraphe 3, sont les constructions annexes, les récoltes détruites ou réduites sur des terres agricoles ou forestières, la baisse de revenus d'une activité exercée sur le bien et tout autre préjudice subi par une entreprise enregistrée. Lorsqu'un bien de remplacement est accordé — selon la règle applicable à un logement et à un bien constituant l'actif principal d'une activité professionnelle ou agricole, sauf si le propriétaire demande une indemnité en espèces — l'article 218, paragraphe 2, ajoute les frais accessoires : frais de relogement, perte de bénéfice pendant la période de relogement et toute diminution de la valeur du bien restant. La formule de la valeur « en fonction de l'usage effectif » majorée des frais accessoires, encore reprise dans le commentaire, est celle de la ZUreP-1 de 2002 abrogée (article 105, paragraphe 2) ; elle ne figure pas dans la ZUreP-3.

À cette date, l'article 327 — une disposition transitoire, en vigueur jusqu'à l'adoption d'une méthode d'évaluation — fixe la date de référence pour les données d'évaluation au *début* de la procédure d'expropriation. Le bien est pris dans son *namenska raba* à cette date, et lorsque l'expropriation repose sur un acte d'aménagement du territoire de l'État, dans l' qui prévalait *avant* l'entrée en vigueur de cet acte — le changement de zonage prévu par le projet lui-même n'est pas pris en compte. La loi ne prévoit aucun mécanisme légal indexant le montant sur la date du jugement. Une autre méthode à deux dates est couramment utilisée : l'évaluation à la date à laquelle le propriétaire a pu constater avec certitude que la propriété avait été ou allait être perdue, généralement le jour de la prise de possession, puis actualisée (indexée sur l'inflation) à la date du jugement ; mais il s'agit là d'une pratique jurisprudentielle rapportée par des praticiens ; aucune décision n'a été vérifiée. L'évaluation est effectuée par des experts certifiés (*pooblašćeni ocenjevalci*) ou des experts assermentés auprès du tribunal (*sodni cenilci*) en vertu de l'article 49, en appliquant les normes professionnelles d'évaluation.

Conséquences pour les experts. Le point de référence légal est précoce — la date d'ouverture de la procédure — et les chefs de préjudice énumérés font de la directive slovène une directive en matière de dommages-intérêts dont la valeur du bien, dans son usage prévu et indépendamment de la loi d'urbanisme propre au projet, constitue l'un des chefs. La disponibilité d'un bien de substitution en nature signifie que la prestation peut consister en une équivalence entre deux biens plutôt qu'en une somme d'argent.

Source — Slovene, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, tel qu'adopté ; modifications ultérieures non vérifiées (uradni-list.si), <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

Bulgarie

Expropriation pour les besoins de l'État et des communes. Le fondement constitutionnel est l'article 17, paragraphe 5, de la Constitution : la propriété ne peut être expropriée que sur la base d'une loi, uniquement lorsque les besoins de l'État ou des communes ne peuvent être satisfaits d'aucune autre manière, et moyennant une indemnisation préalable et équivalente.

Source — Bulgarian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Constitution de la République de Bulgarie, article 17, paragraphe 5, texte consolidé, <https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

Les dispositions légales qui suivent sont telles que décrites dans les commentaires des praticiens

; elles n'ont pas été vérifiées par rapport aux textes de loi, qui étaient inaccessibles au moment de la mise sous presse. L'organe administratif — pour les expropriations municipales, le maire — mandate un évaluateur immobilier agréé afin de réaliser une évaluation de marché visant à déterminer l'indemnisation monétaire équivalente. Il est tenu compte de la destination du bien exproprié avant l'entrée en vigueur du plan d'aménagement détaillé — l'instrument d'urbanisme au niveau de la parcelle fixant l'usage autorisé —, ainsi que des prix du marché des biens présentant des caractéristiques similaires situés à proximité du bien faisant l'objet de l'expropriation. Un contrôle juridictionnel complet est possible, y compris sur le montant, et le tribunal peut corriger ce dernier s'il ne correspond pas à la valeur marchande réelle du bien.

Conséquences pour les experts. La Bulgarie exige une indemnisation *avant* l'expropriation. Et la consigne d'évaluer en se référant à l'affectation obtenue *avant* l'entrée en vigueur du plan d'aménagement détaillé constitue un projet de non-prise en compte du projet — le projet en question étant le projet public à l'origine de l'expropriation, dont l'effet sur la valeur est ignoré dans l'évaluation, ce que la pratique américaine appelle la règle de l'influence du projet ou de la portée du projet — résolue par une instruction législative plutôt que par l'interprétation de ce qu'était l'intérêt public (cf. l'article sur la Nouvelle-Galles du Sud *Goldmate* par ailleurs dans ce numéro).

Slovaquie — valeur générale et seuil minimal de l'indemnité

Loi n° 282/2015 Z.z. L'expropriation est régie par la loi n° 282/2015 Z.z. du 22 septembre 2015 (Z.z., *Zbierka zákonov*, recueil des lois slovaques) : *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov* — la loi relative à l'expropriation de terrains et de constructions et à la restriction obligatoire du droit de propriété sur ceux-ci, ainsi qu'à la modification de certaines lois. Le texte lu est la version consolidée en vigueur à compter du 1er avril 2025 sur le portail officiel Slov-Lex, qui considère ses documents consolidés comme juridiquement contraignants. L'expropriation n'est autorisée que dans la mesure nécessaire, dans l'intérêt général, à des fins prévues par la loi, moyennant une indemnisation adéquate (*primeraná náhrada*), et uniquement lorsque l'objectif ne peut être atteint par voie d'accord ou par tout autre moyen (§ 2(1)).

La mesure. En vertu de l'§, paragraphe 4(1), le propriétaire exproprié (*vyvlastnený*) a droit à une indemnisation adéquate versée en espèces ; en vertu de l'§, paragraphe 4(2), la compensation par l'attribution d'une parcelle de remplacement ou d'un bien immobilier de remplacement, lorsque cela est possible et que le propriétaire y consent, prévaut sur le paiement en espèces. Le fondement juridique est énoncé à l'§, paragraphe 4(3) : « Podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je všeoobecná hodnota pozemku alebo všeoobecná hodnota stavby, alebo všeoobecná hodnota práva zodpovedajúceho vecnému bremenu ; tá sa určuje na základe znaleckého posudku nie staršieho ako dva roky. Náhrada za vyvlastnenie nesmie byť nižšia ako všeoobecná hodnota určená znaleckým posudkom. » — la base de calcul de l'indemnisation est la valeur générale (*všeobecná hodnota*) du terrain, de la construction, ou du droit correspondant à une servitude, déterminée sur la base d'une expertise (*znalecký posudok*) datant de moins de deux ans ; et l'indemnisation ne peut être inférieure à la valeur générale ainsi déterminée. L'indemnisation comprend également les frais raisonnablement engagés résultant de l'expropriation (§ 4(6)–(7)) : le déplacement des biens mobiliers ou des cultures agricoles, le changement de résidence, de siège social ou de lieu d'activité, le déplacement des infrastructures techniques, ainsi que les frais de justice, administratifs et notariaux.

Qui procède à l'évaluation et à qui s'adresse-t-on en cas de litige ? L'évaluation est réalisée par un *znalec* — un expert assermenté inscrit sur la liste tenue en vertu de la loi n° 382/2004 Z.z. relative aux experts, interprètes et traducteurs — et l'expertise sur la valeur générale doit accompagner la demande d'expropriation (§ 9(2)(f)). L'autorité d'expropriation est le bureau régional (*regionálny úrad*) de l'Úrad pre územné plánovanie a výstavbu de la République slovaque, l'Office de l'aménagement du territoire et de la construction de la République slovaque, cet Office statuant lui-même en deuxième instance (§ 7(1)–(2)). Dans le dispositif de la décision d'expropriation, l'autorité, à défaut d'accord, fixe l'indemnisation « d'un montant correspondant à *úcej všeobecnej hodnote* » — d'un montant correspondant à la valeur générale sur la base de l'expertise — et renvoie toute demande d'indemnisation plus élevée devant le tribunal sans interrompre la procédure (§ 13(3)(a)).

Le décret relatif à la méthodologie. Les méthodes sont définies par le décret du ministère de la Justice n° 492/2004 Z.z. (*Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku*, le décret relatif à la détermination de la valeur générale des biens), pris en application de l' § 33(d) de la loi n° 382/2004 Z. z. ; version en vigueur à compter du 1er septembre 2017, disponible sur Slov-Lex. Son annexe 3 définit le terme « » : « Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, dans le cadre d'une vente honnête, keď l'acheteur ci aj avantať majú ci budú konať s patričnou informovanosťou ou i opatrnosťou ou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. » — la valeur objectivée qui en résulte des biens immobiliers et des constructions, correspondant à l'estimation par l'expert de leur prix le plus probable à la date d'évaluation, pouvant être obtenu sur le marché dans des conditions de libre concurrence, dans le cadre d'une vente honnête, l'acheteur et le vendeur agissant en toute connaissance de cause et avec la diligence requise, et en partant du principe que le prix n'est pas influencé par un motif indu. L'annexe 3 prescrit ensuite quatre méthodes : la méthode comparative, la méthode combinée (pour les constructions susceptibles de générer des revenus locatifs), la méthode des revenus (pour les terrains productifs) et la méthode de différenciation en fonction de l'emplacement (*metóda polohovej diferenciácie*) — dont le choix est effectué et justifié dans le rapport par l'expert.

Date, autres éléments et ce que la loi ne prévoit pas. La loi ne fixe aucune date d'évaluation : la seule contrainte temporelle est que l'expertise ne date pas de plus de deux ans (§ 4(3), § 9(2)(f)), la définition figurant dans le décret faisant référence à la date d'évaluation (*ku dňu ohodnotenia*). En cas d'expropriation partielle, l'article § 2(4) étend l'expropriation à la partie restante de la parcelle ou de l'ouvrage lorsque le propriétaire ne peut pas utiliser le reste, ou ne peut l'utiliser qu'avec des difficultés disproportionnées, à condition que le propriétaire soulève ce point sous forme d'objection au plus tard lors de l'audience ; § 2(5) énumère les difficultés (accès entravé, perte du mode d'utilisation existant, perte d'un bâtiment fonctionnellement lié, réseaux de services publics restreints), et la possibilité d'utiliser le reste est évaluée sur la base d'un avis d'expert. La loi ne contient aucune règle de non-prise en compte du projet d'aménagement ni aucune règle de compensation pour plus-value : aucune disposition n'a été trouvée stipulant que la valeur attribuable à l'objet de l'expropriation doive être écartée du calcul, ou que le bénéfice tiré du terrain conservé doive être déduit de l'indemnisation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Trois caractéristiques du projet slovaque présentent un intérêt professionnel. Le montant de la valeur générale figurant dans l'expertise constitue un seuil légal minimal — l'indemnité ne peut être inférieure à ce montant — de sorte que la contestation

devant l'autorité ne peut porter que sur une révision à la hausse, et toute demande d'augmentation est portée devant le tribunal tandis que la procédure d'expropriation elle-même se poursuit. La règle des deux ans de validité remplace la date d'évaluation, laissant la date d'effet à l'appréciation du rapport d'expertise. Et la définition appliquée par l'expert est le « prix le plus probable objectif » prévu par le décret, le choix de la méthode — comparative, combinée, de rendement ou de différenciation en fonction de l'emplacement — relevant expressément du choix justifié de l'expert.

Note de vérification — Les textes législatifs ci-dessus ont été recoupés avec les fichiers PDF consolidés de Slov-Lex pour les deux actes (portant la mention « juridiquement contraignant » pour la loi ; le document consolidé du décret comporte également la mention de caractère contraignant dans sa version actuelle). Aucune décision d'un tribunal slovaque de 2024 à 2026 concernant l'indemnisation d'expropriation n'a été trouvée : les bases de données de jurisprudence n'étaient pas consultables au moment de la publication, et aucune décision n'est rapportée ici.

Source — Slovak, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi n° 282/2015 Z.z. et décret n° 492/2004 Z.z. (slov-lex.sk),
<https://www.slov-lex.sk/>

Croatie — valeur de marché selon l'utilisation antérieure

La loi de 2014. L'expropriation est régie par la *loi sur l'expropriationštenju i odredivanju naknade* — la loi sur l'expropriation et la fixation de l'indemnisation — publiée dans Narodne novine (NN, le Journal officiel) n° 74/2014, et modifiée par les NN 69/2017 et NN 98/2019 ; une recherche par titre dans le Journal officiel n'a révélé aucune modification ultérieure. Les dispositions ci-dessous sont présentées telles que modifiées. En vertu de l'article 11 (tel que remplacé en 2017) : « Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine. » — pour le bien exproprié, le propriétaire a droit à une indemnité d'un montant correspondant à la valeur marchande (*tržišna vrijednost*) du bien ; à titre exceptionnel, l'indemnisation peut prendre la forme d'un autre bien immobilier approprié de valeur marchande équivalente situé dans la même commune ou la même ville, offrant à l'ancien propriétaire les mêmes conditions de vie et d'usage, lorsque le bénéficiaire de l'expropriation dispose d'un tel bien (articles 11, paragraphe 2, et 46, paragraphe 2).

La mesure et la date. L'article 46, paragraphe 1, tel que remplacé en 2017, contient la formule operative : « Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ou au moment de la conclusion du contrat conformément à la présente loi, en tenant compte de la destination de l'immeuble avant le changement d'affectation qui a donné lieu à l'š. — l'indemnisation pour un bien immobilier entièrement exproprié est fixée en espèces à hauteur de la valeur vénale du bien au moment de la décision d'expropriation en première instance ou de la transaction, en tenant compte des caractéristiques d'utilisation (*uporabno svojstvo*) que le bien possédait avant le changement d'affectation qui est à l'origine de l'expropriation. La clause finale constitue un projet de contrôle légal : le bien est évalué en fonction de son utilisation antérieure, le changement d'affectation ayant motivé l'expropriation étant exclu de la base de calcul. Dans le même ordre d'idées, l'article 49 exclut l'indemnisation des investissements réalisés dans le bien après que le propriétaire a été informé du projet d'expropriation, à l'exception des frais nécessaires à son utilisation et à son entretien.

Qui procède à l'évaluation ? La valeur marchande est la valeur exprimée en vertu de l'article 25, paragraphe 2 (art. 47) : avant de déposer la proposition d'expropriation, le bénéficiaire doit, par l'intermédiaire de l'organisme compétent, obtenir la conservation des preuves relatives à l'état et à la

valeur du bien immobilier, cette valeur étant exprimée en argent sur la base d'un rapport d'évaluation (*procjembeni elaborat*) établi par un expert judiciaire permanent en évaluation immobilière (*stalni sudski vještak*) ou un expert judiciaire permanent (*stalni sudski procjenitelj*), rédigé en application de la loi régissant l'évaluation des biens immobiliers — la *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN n° 78/2015 — comme valeur de marché à la date d'établissement du rapport (art. 25, al. 1 et 2). Le rapport accompagnant la proposition ne doit pas dater de plus de deux ans (art. 30). Le bénéficiaire propose trois experts judiciaires ou experts en évaluation et le propriétaire en accepte un ou propose jusqu'à trois de son choix ; l'autorité compétente commande le rapport, et le bénéficiaire en supporte le coût (art. 26–27). Si l'une des parties conteste le rapport lors de la reprise de la procédure, l'autorité tente de résoudre les objections lors d'une audience orale en présence de l'expert et, à défaut, désigne un expert pour une nouvelle évaluation (art. 36, al. 3, c)).

Les instances et la révision. La procédure est menée par l'organe administratif du comté (*upravno tijelo županije*) ou de la ville de Zagreb, dans le cadre des compétences duquel relèvent les tâches déléguées de l'administration publique en matière d'expropriation (art. 16, al. 1, tel que modifié en 2019) ; le ministère chargé de la justice mène lui-même la procédure lorsque le gouvernement a déclaré les travaux comme projet stratégique de la République de Croatie (art. 16, al. 2). Un recours contre la décision de première instance de l'organe du comté peut être formé devant le ministère, dont la décision peut faire l'objet d'un litige administratif (*upravni spor*) ; une décision de première instance du ministère lui-même n'est pas susceptible de recours mais peut également faire l'objet d'un litige administratif (articles 17 à 18). Les intérêts moratoires légaux sur l'indemnité courent à compter du trentième jour suivant la décision de première instance jusqu'au paiement (art. 37, al. 2). Les affaires d'expropriation sont déclarées urgentes (art. 12).

Expropriations partielles. En vertu de l'article 10, paragraphe 1, lorsque, dans le cadre d'une expropriation totale d'une partie d'un bien immobilier, il est établi que le propriétaire n'a aucun intérêt économique à utiliser la partie restante, celle-ci est également expropriée à la demande du propriétaire ; pour statuer sur cette demande, il est tenu compte des circonstances qui résulteront de la construction ou des travaux et qui ont une incidence sur l'intérêt économique du propriétaire à utiliser le bien, ainsi que de la perte de valeur de la partie restante (art. 10, paragraphe 2). La demande peut être introduite jusqu'à ce que la décision d'expropriation devienne définitive, et le propriétaire doit être informé de ce droit dans le dossier (art. 10, al. 3). Aucune disposition n'a été trouvée prévoyant la compensation du bénéfice tiré du terrain conservé par rapport à l'indemnisation.

Conséquences pour les experts. La mission d'évaluation repose sur deux repères : le montant fait foi lors de la décision en première instance ou du règlement, mais le rapport lui-même indique la valeur de marché au moment où il est établi et peut rester valable pendant deux ans ; quant à la clause d'utilisation antérieure, elle fixe la base de cette valeur par rapport au changement de destination à l'origine de l'expropriation. Les modalités de désignation — trois noms proposés par le bénéficiaire, le choix ou la contre-proposition du propriétaire, mandat par l'autorité aux frais du bénéficiaire — placent l'expert assermenté par le tribunal au cœur de la phase administrative, avant même qu'un tribunal ne soit saisi.

Note de vérification — Les déclarations ci-dessus ont été rédigées à partir des textes officiels de la loi de 2014 et des deux lois modificatives, consultés sur le portail Narodne novine ; la mise en conformité est l'œuvre de ce service. La loi relative à la méthodologie d'évaluation est identifiée par sa référence au Journal officiel (NN 78/2015) et n'a pas été examinée ici. Aucune décision d'un tribunal croate datant de 2024 à 2026 concernant l'indemnisation

d'expropriation n'a pu être trouvée : le portail de jurisprudence de la Cour suprême était inaccessible au moment de la publication, et aucune décision n'est mentionnée ici.

Source — Croatian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi sur le recouvrement^{štenju} et la fixation^{divanju} des indemnités, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), <https://narodne-novine.nn.hr/>

Irlande

Une formule de calcul du loyer prévue par la loi, indexée sur le rendement des obligations d'État : *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Dunne J, 5 février 2026, concernant l'article 16(2)(f) de la loi de 1978 relative aux bailleurs et locataires (rentes foncières) (n° 2) de 1978. Au paragraphe 94, la Cour suprême a conclu que l'interprétation de cette disposition par la Haute Cour n'était pas correcte — mais la décision rendue en première instance est maintenue : l'appel a été rejeté car l'appelant a avancé un nouvel argument ne relevant pas de l'autorisation accordée.

Ce qui intéresse le service, c'est le dispositif d'évaluation dans lequel s'inscrit cette affaire. En vertu de l'article 17 de la loi de 1978, le prix d'achat lors d'une libération du fief est fixé par arbitrage — par le greffier du comté en vertu de la loi de 1967 — sur la base énoncée à l'article 7 de la loi de 1984 relative aux bailleurs et locataires (modification) : la somme qu'un acquéreur consentant serait prêt à payer et qu'un vendeur consentant serait prêt à accepter, compte tenu des facteurs (a) à (j), qui incluent les rendements actuels des titres d'État irlandais. L'article 7, paragraphe 5, plafonne le prix des logements types : il ne doit pas dépasser la somme qui, investie dans le titre d'État le plus récent d'une durée de quinze ans ou plus, rapporterait un intérêt brut annuel égal au loyer — c'est-à-dire le loyer foncier capitalisé au taux de rendement des gilts (le rendement des titres d'État). L'article 7, paragraphe 4, fixe le prix à un huitième de la valeur en pleine propriété lorsque le bail a expiré ou qu'une révision du loyer est due, avec un barème dégressif prévu à l'article 7, paragraphe 8.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'une formule de calcul du prix prévue par la loi, indexée sur le rendement des obligations d'État. La loi de 1984 tire son taux de capitalisation du marché de la dette publique ; la loi de 2024 en Angleterre et au Pays de Galles (dans le cadre de la disposition applicable au Royaume-Uni) tirerait ses taux d'une prescription ministérielle. Dans les deux cas, le chiffre auquel parvient un arbitre ou un tribunal est le résultat de la base légale, et les données de marché relatives aux loyers fonciers négociés ne constituent pas le critère de référence.

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html> ; irishstatutebook.ie — Loi de 1978 relative aux relations entre propriétaires et locataires (redevances foncières) (n° 2), art. 17, et Loi de 1984 portant modification de la loi relative aux relations entre propriétaires et locataires, art. 7, <https://www.irishstatutebook.ie/>.

L'examen d'un plan ne peut être justifié par des ressources limitées : *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1, Woulfe J, 22 janvier 2026. Le pourvoi a été accueilli : des ressources limitées ne justifient pas le manquement d'une autorité d'urbanisme à son obligation d'examiner un plan d'aménagement local ; seules l'impossibilité ou des circonstances tout à fait exceptionnelles pourraient le justifier. Dans un deuxième arrêt, [2026] IESC 12 du 19 février 2026, la cour a néanmoins rejeté une ordonnance de mandamus (ordonnance contraignant à l'exécution d'une obligation publique) au motif qu'elle était vaine et inappropriée, les articles 19 à 20 de la loi de 2000 sur l'aménagement et le développement de 2000 ayant été abrogées le 31

décembre 2025. Le traitement de cette affaire est succinct : il s'agit du contexte d'aménagement en matière d'évaluation — la valeur du plan sur la base duquel les terrains sont évalués.

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html> ; [2026] L'arrêt IESC 12 n'a pas été consulté — le refus de la requête en mandamus est tiré d'une note d'un cabinet d'avocats et d'un article de presse : <https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations> ; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>.

Normes de conception des appartements applicables au Luxembourg : *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*. [2025] IEHC 728, Humphreys J, 17 décembre 2025. Une contestation des lignes directrices de juillet 2025 intitulées « Normes de conception des appartements » pour absence d'examen préalable en vue d'une évaluation environnementale stratégique ; la Haute Cour a saisi la Cour de justice de l'Union européenne en vertu de l'article 267 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne à la Cour de justice de l'Union européenne, en demandant un traitement prioritaire ; les lignes directrices restent en vigueur dans l'intervalle. Résumé : les lignes directrices portent sur ce qui peut être construit, et donc sur la valeur résiduelle des terrains, mais la question n'est pas tranchée.

Référence identifiée, une ligne : *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (formalités contractuelles).

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>.

Suisse — indemnisation et revalorisation en un seul mécanisme

En Suisse, l'obligation de l'État d'indemniser la perte de valeur résultant de l'aménagement du territoire et son pouvoir de récupérer la plus-value générée par celui-ci sont inscrits dans le même article — l'article 5 de l'*Raumplanungsgesetz* (RPG, loi sur l'aménagement du territoire) — et les recettes tirées de ce dernier peuvent financer le premier.

Expropriation matérielle : la restriction réglementaire en tant que « taking » donnant lieu à indemnisation. L'article 5, paragraphe 2, de la RPG prévoit une indemnisation intégrale lorsqu'une restriction d'urbanisme équivaut à une expropriation de fait — *materielle Enteignung*, une expropriation de fait, ce que la pratique américaine appelle l'« inverse condemnation » (un « regulatory » ou « constructive taking ») — bien qu'il n'y ait pas de transfert de propriété. Le seuil est exigeant : une restriction n'est indemnisable que lorsqu'elle équivaut à une atteinte particulièrement grave (*besonders schwerer Eingriff*) ou impose à un seul propriétaire un sacrifice particulier (*Sonderopfer*) dont sont épargnés d'autres propriétaires se trouvant dans une situation comparable.

Le droit du Tribunal fédéral repose sur une distinction entre «*Auszonung*» et «*Nichteinzonung*».

Une «*Auszonung*» — c'est-à-dire une « zoning-out » — se produit lorsqu'une parcelle déjà affectée à une zone constructible dans le cadre d'un plan d'aménagement du territoire conforme au RPG est réaffectée à une zone non constructible lors de la révision dudit plan. Elle donne en principe lieu à une indemnisation, mais à certaines conditions : la parcelle doit avoir été située dans une zone constructible conforme en tous points au RPG, et elle doit avoir pu faire l'objet d'un aménagement dans un avenir proche sans obstacles majeurs.

Une «*Nichteinzonung* » (non-zonage) se produit lorsqu'un terrain n'est tout simplement pas intégré à une zone constructible. Elle ne donne lieu à une indemnisation qu'à titre exceptionnel, lorsque le propriétaire subit un préjudice assimilable à une expropriation : généralement lorsque l'affectation à la zone constructible aurait été obligatoire et que le propriétaire aurait pu raisonnablement compter sur cette affectation.

L'indemnisation prévue à l'article 5, paragraphe 2, est évaluée en fonction des circonstances existant au moment de l'entrée en vigueur de la restriction. La jurisprudence en la matière comprend notamment le BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, les recueils officiels du Tribunal fédéral) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 et BGE 132 II 218 ; le service n'a pas pris connaissance des décisions individuelles et se contente de rapporter la doctrine telle qu'elle a été exposée.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette distinction est d'ordre juridique dans la forme et d'ordre évaluatoire sur le fond, car ses deux conditions d'application sont des éléments qu'un expert immobilier est en mesure d'établir, contrairement à un avocat. La question de savoir si une parcelle aurait pu être aménagée dans un avenir proche sans obstacles majeurs relève des aspects liés aux équipements, à l'accès, à la topographie, à la demande et à l'absorption. Quant à savoir si un propriétaire aurait pu raisonnablement compter sur une affectation à une zone constructible, il s'agit de déterminer ce que le marché estimait, ce que le prix payé peut directement attester.

La mesure du préjudice correspond à la différence entre la valeur de la parcelle en tant que terrain à bâtir et sa valeur soumise à la restriction — ce qui, en Suisse, où l'écart entre les terrains à bâtir et les terres agricoles est très important, constitue l'objet même du litige. On ne demande pas à un évaluateur mandaté dans une telle affaire quelle est la valeur du terrain ; on lui demande deux valeurs et la raison pour laquelle la différence est imputable à la loi sur l'aménagement du territoire plutôt qu'à tout autre facteur.

Taxe sur la valeur ajoutée : l'autre moitié. L'article 5, alinéa 1bis, de la loi fédérale sur le territoire (LOT) impose aux cantons de prélever au moins vingt pour cent de la valeur ajoutée résultant de l'affectation nouvelle et définitive d'un terrain à une zone à bâtir — le cas de figure type étant le changement d'affectation d'un terrain agricole en zone à bâtir, où la valeur augmente considérablement sans aucune intervention de la part du propriétaire. Ce minimum obligatoire ne s'applique qu'à ce cas de figure. Les autres avantages en matière d'aménagement du territoire — changement d'affectation d'un usage commercial à un usage résidentiel, ou octroi de dérogations — relèvent plutôt de l'obligation générale prévue à l'article 5, alinéa 1, d'assurer un juste équilibre (« *angemessener Ausgleich* »), que les cantons remplissent à leur propre discrétion ; les cantons peuvent également aller au-delà du minimum fédéral.

Le montant de la redevance est déterminé en comparant la valeur vénale du terrain avant et après la modification du plan d'urbanisme. Le produit de cette taxe est affecté à des indemnités au titre de l'article 5, paragraphe 2, ou à d'autres mesures d'aménagement du territoire au titre de l'article 3 ; depuis le 1er juillet 2026, un nouvel article 5a prévoit qu'il soit principalement affecté à la nouvelle prime de démolition, l'*Abbruchprämie*.

Conséquences pour les experts. Deux points.

La tâche de mesure est prédéfinie et consiste en une comparaison « avant-après » — une consigne identique, à l'envers, à celle avancée par l'*matérielle Enteignung*. On demande régulièrement à un évaluateur suisse travaillant dans ce domaine de fournir des valeurs appariées à une date donnée

selon deux régimes réglementaires différents, ce qui relève d'une compétence distincte de celle de l'évaluateur d'un bien immobilier tel qu'il se présente.

Et ces deux volets sont liés dans la loi elle-même : la taxe sur les plus-values d'urbanisme peut servir à financer la compensation des moins-values d'urbanisme. Quelle que soit l'opinion que l'on ait de cette politique, elle met clairement en évidence qu'un système d'urbanisme crée et détruit continuellement de la valeur, et que ces deux phénomènes ne sont qu'une et même réalité vue sous deux angles opposés.

Source — German, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : EspaceSuisse sur l'expropriation matérielle et la compensation de la plus-value ; Office fédéral du développement territorial (ARE) sur la taxe cantonale sur la plus-value, <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-ent-eignung>

L'année du Tribunal fédéral : la comparaison avant tout, et la valeur d'un jardin de devant. Trois arrêts rendus en septembre 2025 ont clarifié la méthode suisse. L'arrêt 1C_224/2025 (24 septembre) a établi que la valeur vénale dans le cadre d'une expropriation formelle est déterminée principalement par comparaison ; la méthode du revenu a été rejetée car son résultat varie en fonction du taux de capitalisation et des loyers qui ne sont pas nécessairement réalisables, alors que deux biens comparables réels, assortis d'ajustements, suffisaient. 1C_469/2024 (19 septembre) a refusé d'évaluer une bande de jardin avant, expropriée pour la construction d'une route, à la valeur totale du terrain à bâtir au seul motif qu'un futur réaménagement pourrait l'utiliser — un tel terrain « n'a pas de valeur marchande propre » en dehors des quartiers de villas ou de circonstances particulières, et le paiement du taux applicable aux terrains à bâtir enrichirait le propriétaire au-delà d'une indemnisation intégrale. 1C_156/2025 (6 septembre) a exigé l'application de la méthode de la différence — valeur vénale avec et sans l'expropriation — pour l'abattage d'arbres protégés, et a annulé une décision cantonale qui n'avait constaté aucune perte sur la base d'une photographie.

Le prix de pleine concurrence comme meilleur indicateur : 1C_275/2025. 29 juin 2026, la halle de Migros à Zurich, classée monument historique. Absence d'expropriation matérielle : une vente notariée entre professionnels dans des conditions de pleine concurrence constitue « un indice très fort » de la valeur de marché, confirmée par l'évaluation légèrement supérieure réalisée par l'acheteur lui-même dans son prochain rapport trimestriel, et l'expertise actualisée de 2023 réalisée par le propriétaire n'a pas rendu cette conclusion arbitraire. La transaction a dépassé l'évaluation, comme cela devrait être le cas lorsque les deux existent.

Préjudice lié à une ligne électrique, évalué par composante : BVGer A-3959/2022. 23 juillet 2026, la ligne Swissgrid de 220 kV à Niederwil. Le modèle de l'expert désigné par le tribunal a abouti à une décote de 7,2 % (93 414 francs) pour le tracé réel contre 4,3 % (55 900 francs) pour le tracé hypothétique — soit une différence de 37 514 francs répartie entre quatre postes : préjudice général, crainte, bruit et vue. Une étude allemande suggérant une dépréciation générique de vingt pour cent ou plus a été jugée non transposable au marché suisse. Il s'agit de la conclusion de dépréciation la plus minutieusement décomposée parmi la documentation européenne, et le refus d'importer un pourcentage étranger est l'élément à retenir.

En bref. 1C_302/2023 : l'indemnisation en cas de déclassement présuppose une zone à bâtir conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire à la date pertinente. Genève ATA/342/2026 : reclassement lié au bruit des avions — une parcelle a vu sa valeur augmenter de neuf pour cent, il

n’y a donc pas d’expropriation matérielle ; l’autre a perdu quarante pour cent de sa valeur, environ 120 000 francs, intérêts compris depuis 2006. Concernant la taxe de plus-value, le canton de Vaud AC.2024.0236 a annulé les taxes de 264 323,80 francs et 1 816 965,60 francs et les a annulés : l’expertise indiquait que la valeur des deux parcelles avait été multipliée par un facteur de 17,5 (de 630 000 francs à 11 036 447 francs), un résultat « manifestement pas correct » car il ne tenait pas compte de la hausse de valeur qui avait suivi le plan d’aménagement général de 2014. L’argument selon lequel la valeur vénale reflète le potentiel constructible maximal était celui de l’autorité, dans la décision faisant l’objet du recours, et non celui du tribunal . Fribourg 604 2025 23 : une taxe de 81 000 francs avait déjà été ramenée à 54 108 francs à la suite d’un recours, sur la base de valeurs de 286 francs avant et 453 francs par mètre carré ; le tribunal a jugé que le montant de 453 francs était trop élevé, a retenu 388 francs et a ramené la redevance à 33 048 francs — soit vingt pour cent de 102 francs sur 1 620 mètres carrés.

Source — Tous les textes officiels sont disponibles sur entscheidsuche.ch — 1C_224/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html ; 1C_469/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html ; 1C_156/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html ; 1C_275/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html ; A-3959/2022 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf ; 1C_302/2023 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html ; ATA/342/2026 : https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf ; AC.2024.0236 : https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html ; 604 2025 23 : https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf.

Ukraine — indemnisation selon un barème par unité administrative

C’est en Ukraine que se met en place, en temps réel, le dispositif permettant d’évaluer les destructions de biens causées par la guerre sur l’ensemble du territoire national.

Le projet national. Loi n° 2923-IX du 23 février 2023 (adoptée à partir du projet de loi n° 7198 ; en vigueur le 22 mai 2023) prévoit l’indemnisation des dommages et de la destruction de certaines catégories de biens immobiliers résultant de l’agression armée, ainsi que la création d’un registre d’État dont le nom abrégé officiel se transcrit en caractères latins par « *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*, c’est-à-dire le Registre des biens endommagés et détruits. Ce qui intéresse ce service, c’est la mesure. Pour les biens détruits, l’article 8, paragraphe 4, de la loi énonce le principe : l’indemnisation est calculée en *multipliant la superficie totale par une valeur au mètre carré*. La formule d’application est fixée par la résolution n° 600 du Conseil des ministres (CMU) n° 600 du 30 mai 2023 : pour les logements détruits, une valeur de base par mètre carré multipliée par des coefficients régionaux, liés au nombre de pièces et à l’année de construction, ainsi que par la surface détruite, les appartements étant plafonnés à 150 mètres carrés, le paiement s’effectuant au moyen d’un certificat de logement. Les biens endommagés, par opposition aux biens détruits, sont couverts par la résolution du CMU n° 381 du 21 avril 2023, gérée via le service en ligne eVidnovlennia .

Indépendamment du projet de logement, la résolution n° 352 du Conseil des ministres du 18 mars 2026, modifiant la résolution n° 1541 du 28 novembre 2025, a relevé le plafond d’indemnisation pour les entités commerciales (*sub'yekty hospodaryuvannya*) dans le cadre du programme d’assurance des biens d’entreprise et des risques de guerre de 10 millions d’UAH à 30 millions d’UAH (UAH, la hryvnia ukrainienne). Cette modification concerne le programme destiné aux entreprises, et non le projet de logement.

Source — Ukrainian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi n° 2923-IX

(titre complet sur le portail officiel) et résolutions d'application du Conseil des ministres de l'Ukraine, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

Le volet international. Le Registre des dommages causés par l'agression a réuni quarante-quatre États et l'Union européenne en décembre 2025, et avait reçu près de 150 000 demandes d'indemnisation au 30 avril 2026, dont plus de 45 000 avaient été enregistrées. La Convention portant création d'une Commission internationale des réclamations pour l'Ukraine a été adoptée à La Haye le 16 décembre 2025 et signée ce jour-là par trente-quatre États et l'Union européenne ; en août 2026, le nombre de signataires s'élevait à trente-neuf États plus l'UE, le Canada étant devenu, en mai 2026, le premier signataire n'appartenant pas au Conseil de l'Europe. La Commission est chargée d'évaluer les demandes d'indemnisation soumises au Registre et de déterminer le montant de l'indemnisation due.

Source — Registre des dommages pour l'Ukraine (Conseil de l'Europe), <https://rd4u.coe.int/>.

Conséquences pour les experts immobiliers. Deux observations. Une valeur fixée administrativement au mètre carré est une mesure calculée selon une formule, et une mesure calculée selon une formule ne correspond pas à la valeur de marché. La même tension entre une formule applicable sur le plan administratif et la preuve de la valeur apparaît dans les articles consacrés au Japon, au Pakistan et à l'Inde, publiés ailleurs dans ce numéro ; l'Ukraine pose la question dans le contexte des conditions de preuve en temps de guerre.

La deuxième remarque concerne la Commission internationale des réclamations. Lorsqu'elle commencera à fixer le montant des indemnités, elle sera tenue d'évaluer les biens détruits et inaccessibles sur l'ensemble du territoire national. Les choix méthodologiques qu'elle fera — concernant les preuves de la valeur d'avant le conflit, les biens situés en territoire occupé qui ne peuvent pas être inspectés, ainsi que la relation entre le taux unitaire national et le montant qu'elle accordera — mériteront d'être suivis bien au-delà de l'Ukraine. Ce service suivra de près cette affaire.

Le prix de rachat doit inclure le manque à gagner et les frais engagés par le propriétaire : KAS VS 852/2a-6/24. 19 mars 2025. L'expropriation a été refusée : les négociations avaient été formelles, aucune offre réelle de logement équivalent n'avait été faite, et en vertu de l'article 5 de la loi n° 1559-VI, le prix d'expropriation doit inclure non seulement la valeur de marché, mais aussi le manque à gagner et les frais d'aliénation supportés par le propriétaire — éléments pour lesquels aucune preuve n'avait été apportée. La revue de la jurisprudence de la Cour de cassation de septembre 2025 énonce cette règle dans son sommaire : une violation de la procédure relative au prix de rachat empêche l'expropriation. *Lorsqu'un mécanisme d'indemnisation existe sur le papier et qu'aucune évaluation n'a été rendue* : le Registre international des dommages avait enregistré plus de 45 000 demandes en avril 2026 et ouvert de nouvelles catégories jusqu'en septembre, et la convention instituant une commission des réclamations a été adoptée en décembre 2025 ; le Registre recense les demandes d'indemnisation et n'a fixé ni indemnisation ni valeur. Au niveau national, la Cour de cassation civile, dans l'affaire 945/1826/24 (1er avril 2026), a confirmé le rejet de la demande de dommages-intérêts matériels pour les biens détruits au motif que le demandeur n'avait pas prouvé le montant — aucune expertise immobilière n'avait été demandée, et un certificat de valeur estimée produit pour la première fois dans le cadre du pourvoi en cassation n'a pas été admis — tandis qu'une indemnité de 2 000 000 UAH au titre du préjudice moral a été maintenue. Dans l'affaire n° 202/3809/22 (2 juillet 2025), une destruction antérieure à l'invasion à grande échelle a été estimée à 300 000 UAH, somme déjà versée au titre du projet antérieur.

Source — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; analyse de la pratique : https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; Registre des dommages : <https://rd4u.coe.int/en/news>.

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.

Cour fédérale des finances, arrêts du 12 novembre 2025 (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24) ; communiqué de presse n° 078/25 du 10 décembre 2025 ; motifs publiés le 22 janvier 2026. La réforme de la « *Grundsteuer* » — l'impôt foncier récurrent allemand — a nécessité la réévaluation de l'ensemble du parc immobilier allemand à une date d'évaluation unique, le 1er janvier 2022 (*Hauptfeststellungszeitpunkt*), selon un modèle fédéral reposant sur une méthode de capitalisation des revenus ; le nouvel impôt s'applique à compter du 1er janvier 2025. Les « *Leitsätze* » (motifs officiels de la décision) publiés par la Cour fédérale des finances (BFH) déclarent la réforme formellement conforme à la Constitution (*formell verfassungsgemäß*) et les articles 252 à 257 de la loi sur l'évaluation des biens immobiliers (BewG, la loi sur l'évaluation) matériellement conformes à la Constitution (*materiell verfassungsgemäß*), en motivant que le législateur est habilité à typifier et à généraliser dans le cadre d'une procédure de masse. N'étant pas convaincue de l'existence d'une inconstitutionnalité, la cour a refusé de saisir la Cour constitutionnelle fédérale (Bundesverfassungsgericht) en vertu de l'article 100, paragraphe 1, de la Loi fondamentale (Grundgesetz) — seule instance habilitée à annuler cette loi.

Ce seuil de quarante pour cent a une histoire. Une valeur commune inférieure — *niedrigerer gemeiner Wert* — prévaut sur la « *Grundsteuerwert* » légale lorsque le chiffre prévu par la loi s'en écarte de manière significative. Quelle est la portée de cette précision, a déclaré le tribunal concernant la nouvelle taxe dans ses ordonnances de mesures provisoires du 27 mai 2024 (II-B-78/23, II-B-79/23), en reprenant sa jurisprudence antérieure (II-R-39/20, 16 novembre 2022) : l'*Grundsteuerwerte* doit dépasser la valeur vénale prouvée d'au moins **quarante pour cent**. Le législateur a ensuite codifié ce seuil à l'article 220, paragraphe 2, du BewG par le biais de la Jahressteuergesetz 2024 du 2 décembre 2024 — « um mindestens 40 Prozent », d'au moins quarante pour cent — et les décisions au fond de novembre 2025 appliquent la règle codifiée.

La loi est tout aussi précise quant à la forme que doit revêtir la preuve. L'article 220, paragraphe 2, troisième phrase, applique par analogie l'article 198, paragraphe 1, deuxième phrase, et l'article 198, paragraphe 2, de la loi allemande sur l'évaluation des biens (BewG) : la valeur commune peut être prouvée par un « *Gutachten* » — un rapport d'expertise formel — établi par le ou d'un évaluateur désigné et assermenté par les pouvoirs publics ou d'un évaluateur certifié selon la norme DIN EN ISO/IEC 17024 ; et la quatrième phrase admet un prix d'achat convenu dans des conditions de pleine concurrence dans un délai d'un an à compter de la « *Hauptfeststellungszeitpunkt* ». Selon l'interprétation de ce service concernant les patrimoines — le principe directeur n° 6 prévoit que l'« *Bodenrichtwerte* » est retenu sans *Sachaufklärungs* supplémentaires (devoir d'enquête factuelle du tribunal) — il ne suffit pas de contester des éléments de l'évaluation, un loyer inférieur ou une « *Bodenrichtwert* » inférieure ; le contribuable doit prouver la valeur marchande elle-même.

Les associations de copropriétaires ont annoncé leur intention de déposer des recours constitutionnels ; c'est donc peut-être encore la Cour constitutionnelle fédérale qui aura le dernier mot.

Conséquences pour les experts. La réponse est précise à deux égards à la fois.

Elle admet pleinement cet argument administratif : l'évaluation de masse peut donner lieu à des cas types, et un certain écart par rapport à la valeur individuelle est le prix à payer pour un système qui doit évaluer chaque bien du pays. Elle fixe ensuite une limite à quarante pour cent, au-delà de laquelle la formule doit céder la place à la preuve. Un évaluateur mandaté par un contribuable allemand dispose désormais d'un objectif précis plutôt que d'un grief général — et, en dessous de ce seuil, d'une réponse claire indiquant que cela ne vaut pas la peine de lui confier cette mission.

L'aspect probatoire est le plus important dans la pratique, et la loi définit désormais les formes de preuve admissibles : une « *Gutachten* » éligible de la valeur commune, ou un prix de pleine concurrence établi en temps utile. Selon l'interprétation que fait ce service des décisions rendues, un rapport contestant les éléments de calcul, aussi fondées que soient ses critiques, ne relève pas de cette disposition ; seule la preuve de la valeur courante elle-même y relève. Cette distinction — entre la contestation d'un élément d'un calcul administratif et la preuve de la valeur qu'il était censé estimer — est présente tout au long de cet article.

Source — German, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Deloitte Tax-News et EY Deutschland, rendant compte des décisions de la Cour fédérale des finances (BFH) sur le modèle fédéral de la Grundsteuer, <https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 et II R 27/24 — le modèle régional a également été confirmé. Le 20 mai 2026, la Cour fédérale des finances (Bundesfinanzhof) a jugé constitutionnelle la loi du Land de Bade-Württemberg relative à l'impôt sur les biens. L' *Grundsteuer* e fédéral de l'Allemagne permet à chaque *Land* de s'écarter du modèle fédéral, et celui du Bade-Württemberg est le plus radical : un pur impôt foncier, dans lequel le bâtiment n'est pas évalué du tout. Le fait que la Cour ait confirmé à la fois le modèle fédéral et un modèle régional reposant sur un principe opposé est un point qui mérite d'être souligné : la question constitutionnelle n'est pas de savoir quelle méthode se rapproche le mieux de la valeur, mais si la méthode choisie est défendable en soi.

Pays-Bas — La WOZ correspond au prix que paierait le plus offrant. Le 8 octobre 2025, la Cour d'appel de 's-Hertogenbosch a redéfini la norme WOZ comme étant le prix que paierait le plus offrant. Cette formulation mérite d'être soulignée par rapport à celle de l'Allemagne : alors que l'Allemagne s'intéresse à ce que produit un modèle type et autorise la preuve d'une valeur commune inférieure, la loi néerlandaise demande directement un prix, et le litige en matière d'évaluation porte donc sur l'offre plutôt que sur le modèle.

Le « corridor » et les chiffres de la commission, considérés comme acquis. Deux autres points issus des arrêts de novembre 2025 ont une incidence directe sur la pratique. La cour a accepté les loyers nets « à froid » types indiqués au mètre carré sans distinction *au sein* d'une même commune, et a jugé qu'un Finanzgericht peut adopter la *Bodenrichtwerte* de la commission d'évaluation en vertu de l'article § 247(2) BewG « grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung » — en principe sans enquête complémentaire — susceptible de révision uniquement en cas de défaut d'enquête dûment justifié. Et en décrivant ce que le système doit permettre d'atteindre, il a défini une fourchette, en indiquant un écart d'évaluation d'environ vingt pour cent et une marge de tolérance d'environ trente pour cent. Tout évaluateur à qui l'on a déjà demandé, lors d'un contre-interrogatoire, quelle marge d'erreur comportait un rapport reconnaîtra l'importance pour un tribunal de lui attribuer une valeur chiffrée.

BFH II B 50/25 — la parcelle boisée à 90 euros. Une parcelle boisée de 1 020 mètres carrés a été évaluée à €90 par mètre carré au titre de l'*baureifes Land*, ce qui donne une *Grundsteuerwert* de €91 800, le coefficient agricole et forestier étant de €5,50. Le contribuable a obtenu gain de cause. Les ajustements au titre de l'*Entwicklungszustand* prévus à l'article § 247(1) ne s'appliquent que lorsqu'il n'existe aucune *Bodenrichtwert* valable pour cet état d'aménagement, et un terrain est considéré comme agricole ou sylvicole en vertu de l'article § 3(1) de l'*ImmoWertV* sur la seule base de son aptitude à l'utilisation — une utilisation agricole effective n'est pas requise.

BFH II R 6/23 — vingt biens comparables et la moyenne. Concernant les droits de succession sur un logement, la cour a estimé que l' *Vergleichswertverfahren* e pouvait se fonder sur les prix comparatifs établis par la commission d'évaluation en vertu de l'article 183, paragraphe 1, de la loi sur l'évaluation foncière (§) de la BewG sans autre examen, et que la moyenne arithmétique de vingt biens comparables allant de €114 000 à €254 000 — €186 000 — pouvait être retenue : le tribunal n'a vu aucune raison pour laquelle les prix individuels devraient présenter un degré de fiabilité inégal . L'argument des contribuables en faveur du prix unitaire le plus bas de la fourchette a été rejeté ; cette approche, a déclaré le tribunal, n'est « nicht sachgerecht ». La preuve d'une valeur inférieure en vertu de l'article § 198 de la BewG reste possible, mais il doit s'agir d'une preuve de la valeur, et non d'un argument sur les biens comparables à privilégier.

BFH IX R 26/24 — l'approche par les revenus pour un bâtiment classé. En répartissant le prix d'achat de €840 468,84 entre le terrain et le bâtiment aux fins de l'amortissement, le tribunal a retenu l'approche générale par le revenu prévue par § 28 ImmoWertV 2021, même pour un bâtiment classé , sur la base d'une durée de vie utile restante de trente ans et d'un taux de *Liegenschaftszinssatz* de 5,75 % tiré des données de la commission . La répartition s'est établie à 41,10 % pour le bâtiment et 58,90 % — €495 036 — pour le terrain.

En bref : le taux et le rapport qui doit en rendre compte. FG München 4 K 978/22 (2 avril 2025, révision en attente, la BFH II R 24/25) a confirmé l'*Liegenschaftszinssatz* e de la moyenne calculée par une commission pour tous les logements pour lesquels une différenciation plus fine était statistiquement impossible, et a insisté pour que le taux couvre la date d'évaluation plutôt que la date de publication ; l'*Grundbesitzwert* s'élevait à €2 620 445. L'affaire FG Berlin-Brandebourg 3 K 3093/24 (8 octobre 2025) est rapportée ici de seconde main à partir d'un commentaire, le texte de l'arrêt n'ayant pas été lu : la preuve d'une valeur commune inférieure nécessite un rapport *methodologiquement cohérent* — le potentiel de développement doit transparaître dans la valeur du terrain, les écarts de rendement doivent être documentés, et les vices de construction ne peuvent pas être comptabilisés deux fois.

France — les décotes sur les actions d'une société immobilière. Dans le cadre de l'évaluation des parts d'une *société civile immobilière*, aux fins de l'impôt sur la fortune, la commission départementale de conciliation avait déjà accordé une réduction de 10 % au titre de l'illiquidité des actifs sous-jacents et une réduction supplémentaire de 10 % au titre de l'illiquidité des parts elles-mêmes ; aucun de ces deux points n'était en cause devant la chambre commerciale. Le contribuable en réclamait davantage, et la chambre a confirmé le refus d'accorder une réduction supplémentaire au titre d'une prétendue propriété indivise, au motif qu'un actionnaire d'une SCI n'est pas copropriétaire en indivision.

Conséquences pour les experts. Deux décotes appliquées simultanément sur un même actif, à deux niveaux différents, accordées au stade administratif, et une troisième refusée pour un motif lié

à la qualification juridique plutôt qu'au comportement du marché. Cette décision constitue un résumé concis de la rigueur qu'exige l'application de décotes au niveau de l'entité : chaque décote doit répondre à un obstacle distinct, et une qualification qui ne décrit pas la situation réelle du détenteur ne donne droit à aucune décote.

France — le marché au moment de l'événement imposable, et non celui qui a suivi. Concernant les terrains détenus au cours des années d'imposition au titre de l'impôt sur la fortune de 2011 à 2014, les contribuables ont fait valoir, en s'appuyant sur des rapports d'évaluation datés de décembre 2014, que les chiffres de l'administration ne tenaient pas compte du marché réel. La cour a rejeté ce moyen : la cour d'appel avait à juste titre estimé que la valeur retenue par l'administration correspondait au marché potentiellement accessible aux contribuables s'ils avaient mis les parcelles en vente au cours de ces années, et les contribuables n'avaient pas prouvé le « caractère singulier » de leur bien. La définition de l'*valeur vénale réelle*, en tant que prix pouvant être obtenu sur un marché réel, n'apparaît dans l'arrêt que comme un moyen invoqué par les contribuables eux-mêmes, et non comme une constatation de la cour.

Italie — les barèmes OMI ne constituent pas des preuves de valeur. Une rectification de la valeur déclarée ne peut reposer uniquement sur les cotations OMI de l'Agenzia delle Entrate, qui ne fournissent que des indications générales sur la valeur ; l'autorité doit produire des éléments probants *gravi, precise e concordanti* — expertises, biens comparables, montants des hypothèques. De même, les valeurs foncières municipales ne peuvent constituer la base principale d'une évaluation aux fins de l'impôt d'enregistrement, mais servent uniquement à renforcer et à compléter d'autres éléments de preuve : un montant déclaré d'environ €16 000 face à une valeur estimée à €580 000 a été infirmé faute de biens comparables ou d'une expertise à la date du transfert.

Italie — et le prix de vente lorsqu'il existe. Lorsque le terrain a effectivement été vendu, le prix correspond à son « *valore venale* », et les paramètres légaux ne s'appliquent que lorsqu'il n'existe aucune valeur directement attribuable. Pour les unités à usage spécifique, le revenu cadastral est déterminé par estimation directe — revenu brut ordinaire moins les dépenses — ou indirectement à partir du capital foncier ou du coût de reconstruction moins l'amortissement, et l'Agence *ne* dispose d'*aucun pouvoir discrétionnaire* quant au taux de capitalisation, qui est fixé par la Réglementation.

Conséquences pour les évaluateurs. La documentation fiscale italienne est la plus explicite sur le plan méthodologique de toute la région. Lues conjointement, ces décisions indiquent qu'un barème publié constitue un point de départ et non une conclusion, qu'une transaction réelle prime sur tout modèle, et que lorsqu'un taux est prescrit, l'évaluateur ne peut pas le remplacer par son propre jugement. C'est cette première proposition qui s'applique partout.

Pologne — coût de remplacement en l'absence de marché. Pour les ouvrages dont les composants ne font pas l'objet d'un marché — revêtements de sol, clôtures, raccordements aux réseaux —, l'administration fiscale peut s'appuyer sur l'*wartość odtworzeniowa* d'un expert concernant la valeur de remplacement selon une approche fondée sur le coût, car « la valeur de marché (*wartość rynkowa*) et la valeur de remplacement (*wartość odtworzeniowa*) ne sąściami, carędem siebie konkurencyjnymi » — les deux ne sont pas des mesures concurrentes. Et en matière d'impôt sur le revenu, la NSA a estimé que la liste des facteurs susceptibles d'écarter un prix de la valeur de marché est ouverte, de sorte qu'une hypothèque de 400 000 zł pourrait justifier une vente à 250 000 contre une estimation à 508 500 — il s'agit d'une charge juridique plutôt que physique, admissible en l'espèce où les règles relatives aux droits de mutation l'excluent expressément.

La France — le modèle qui a été reconstruit. Pour l'*taxe foncière*, le Conseil d'État a jugé le 14 mars 2025 qu'un bien de référence entièrement restructuré depuis son inscription au cadastre « ne peut plus servir de terme de comparaison » — un bien comparable qui a été reconstruit a cessé d'être ce pour quoi il avait été sélectionné. Et le 2 avril 2025, il a jugé qu'un parking doté de son propre accès est une fraction « normalement destinée à une utilisation distincte » au sens de l'article 1494 du CGI, évaluée séparément et sans coefficient de réduction. Ces deux éléments constituent des unités de comparaison, et aucun des deux ne semblerait déplacé dans le cadre d'un recours en matière d'évaluation aux États-Unis.

Le Portugal — la formule, et ce qui ne nécessite aucune justification. Le Tribunal administratif central du Nord a confirmé une *valor patrimonial tributária* de €935 020 au motif que l'article 38.^o du CIMI constitue une formule fondée sur des critères objectifs. Le *coefficient de localização* de 0,70 résulte d'un *Portaria* et ne nécessite aucune justification individuelle ; en l'absence d'une demande formelle en vertu de l'article 76.^o, la formule s'applique tout simplement. Le coefficient de qualité et de confort (*Cq*) de 0,935 a été jugé exempt d'erreur. Les contribuables ont fait valoir que le coefficient d'occupation devait être de 0,45, celui des bâtiments non autorisés, plutôt que de 0,60, celui des entrepôts et des activités industrielles ; le tribunal a rejeté cet argument, le coefficient de 0,60 a été maintenu et le pourvoi a été rejeté.

Conséquences pour les experts. Le Portugal et l'Allemagne sont parvenus à la même conclusion en partant de points de vue opposés. Les deux pays considèrent désormais qu'un montant fixé par voie administrative — une «*coeficiente*» au Portugal, une «*Bodenrichtwert*» en Allemagne — n'a pas besoin d'être justifié au cas par cas, et que la stratégie du contribuable ne doit pas consister à contester le montant de base, mais à prouver la valeur. Un expert chargé de contester une évaluation dans l'un ou l'autre de ces pays doit présenter une expertise complète de la valeur, et non une simple critique.

Le Portugal, en bref. TCA Sul 507/10.1BECTB a annulé les évaluations relatives aux droits de mutation et au droit de timbre émises sur une « *valor patrimonial* » combinée de terrain et de bâtiment d'un montant de €458 450, car la «*daç*» *ão em pagamento* ne concernait que le bâtiment : le «*acessão industrial imobiliária* » n'avait pas été exercé, de sorte que le terrain et la structure restaient deux biens distincts et que la base d'imposition était erronée. Et l'arrêt STA 01868/22.5BE-BRG a jugé que *tornas* versé à la suite d'un partage postérieur au divorce constituent une *alição onéreuse*, le gain étant calculé comme la valeur de réalisation moins la valeur d'acquisition — €30 050 contre €145 393,93 pour une demi-part — et non selon le *tornas* montant de €134 415,05 lui-même.

Pays-Bas — qui doit prouver quoi, et ce qui doit être remis. Deux arrêts de la Hoge Raad définissent le contentieux fiscal néerlandais. La charge de la preuve démontrant que la valeur WOZ n'est pas trop élevée incombe en première instance à l'agent chargé de l'évaluation, et n'est transférée au contribuable que lorsque celui-ci a lui-même suivi les recommandations du manuel d'évaluation concernant l'élément litigieux et qu'il plaide ensuite en faveur d'un écart par rapport à celles-ci ; la question de savoir si les chiffres de référence du manuel peuvent être appliqués « doit être évaluée au cas par cas ». Et lorsque la méthode de capitalisation du loyer brut est utilisée, la valeur locative et le facteur de capitalisation tant du bien à évaluer que des biens comparables — *y compris les loyers et prix de vente sous-jacents* — constituent des données sur lesquelles repose la valeur et doivent être communiquées. Les baux eux-mêmes ne sont que des sources et n'ont pas à être produits.

Conséquences pour les experts. La deuxième conclusion est la plus utile, et elle est inhabituelle. La plupart des systèmes permettent à un expert de s'appuyer sur des éléments de preuve agrégés sans dévoiler les transactions qui les sous-tendent. La position néerlandaise est que les données utilisées pour une capitalisation font partie de l'évaluation et sont donc communicables, tandis que les documents à partir desquels ces données ont été extraites ne le sont pas. Cette distinction — données oui, documents sources non — est viable et mérite d'être défendue ailleurs.

Les Pays-Bas — et les limites de la valeur WOZ. En matière de droits de succession, la règle légale liant la valeur résidentielle au chiffre WOZ ajusté en fonction du taux de vacance ne s'applique pas à l'évaluation des actions ou des certificats de dépôt d'une société détenant des logements loués. Le chiffre WOZ peut tout au plus servir d'aide, par exemple avec une correction tenant compte du fait que le bien est loué. Un raccourci légal prévu pour un actif ne s'applique pas à un autre simplement parce qu'il s'agit des mêmes bâtiments.

Espagne — l'*valor de referencia* a confirmé la décision et a immédiatement rouvert le dossier. Depuis 2022, la valeur cadastrale *valor de referencia* sert de base imposable minimale en matière de cession et de succession. En février 2026, le Tribunal constitutionnel, siégeant en séance plénière, l'a confirmée à l'unanimité en réponse à une question préjudicielle posée par le TSJ d'Andalousia : la valeur de référence constitue une quantification objective légitime conforme à l'article 31.1 de la Constitution, *car* le contribuable peut prouver une valeur différente « sans limite probatoire » — sans aucune limite en matière de preuve — lors des recours administratifs et judiciaires.

Conséquences pour les évaluateurs. La constitutionnalité du régime repose entièrement sur l'existence de l'expertise du contribuable. C'est une affirmation que l'on trouve rarement formulée en ces termes : le rapport d'expertise n'est pas simplement un recours autorisé par le système, c'est la raison pour laquelle le système survit. Deux questions en découlent, et le Tribunal Supremo a déjà admis l'une d'entre elles : s'agit-il d'une valeur de référence définitive ou d'une présomption réfutable, et une expertise ordinaire suffit-elle ou le contribuable doit-il contester la méthodologie même du Cadastre ? Cette distinction détermine dans quelle mesure le travail consiste en une évaluation et dans quelle mesure il s'agit d'une critique scientifique d'un modèle.

Remarque. Le texte de la Cour constitutionnelle et la publication au Journal officiel n'ont pas pu être consultés — le site de la Cour a refusé l'accès — ; l'arrêt est donc connu par le biais de la presse (son numéro n'a pas été trouvé) et le fondement juridique tel que résumé dans le commentaire. L'*acte* d'admission de la Cour suprême est également rapporté de source secondaire. Ces deux éléments devraient être vérifiés auprès du CENDOJ avant de s'y fier.

Espagne — l'évaluateur doit se rendre à l'intérieur. Une série d'arrêts rendus en 2025 précise les exigences d'une « *comprobación de valores* administrative ». L'arrêt STS 813/2025 du 24 juin 2025 a statué qu'une inspection intérieure par l'expert de l'administration constitue la règle générale et qu'une expertise se limitant à l'extérieur est insuffisante, sauf si le rapport fournit une justification explicite et raisonnée. Quatre arrêts rendus en septembre 2025 ont renforcé cette position : l'inspection intérieure et extérieure est « nécessaire et inéluctable » ; il incombe à l'administration de démontrer qu'elle a cherché à obtenir l'accès ; une évaluation fondée sur des photographies est rejetée ; une deuxième évaluation reprenant le même défaut de raisonnement constitue un « *error contumaz* » empêchant une troisième ; et l'existence d'une expertise contradictoire du contribuable lui-même ne dispense pas l'administration de son obligation de motivation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Aucune juridiction européenne de l'époque n'a énoncé aussi clairement l'obligation d'inspection. Un simple passage en voiture ne constitue pas une évaluation de l'intérieur, et une juridiction l'a désormais affirmé dans des termes qui lient l'autorité chargée de l'évaluation — une norme que les évaluateurs privés verront bien assez tôt invoquée à leur rencontre.

L'Espagne, en bref. L'arrêt STSJ Castilla y León 568/2025 a statué qu'un logement vandalisé et inhabitable ne peut être imposée comme si elle était en parfait état : un coefficient correcteur pour état de ruine a été appliqué et une «*valor de referencia*» d'un montant de 609 891.93 € a été ramenée en dessous du prix de 300 000 € effectivement payé. Et en février 2026, le Tribunal Supremo a admis qu'une expertise hypothécaire pouvait elle-même servir de méthode de vérification à l'administration en vertu de l'article 57.1.g de la LGT lorsqu'aucune valeur de référence ne s'applique — un chiffre établi pour un prêteur et servant de base d'imposition.

Source — BFH II R 26/24 et II R 27/24, PwC *German Tax and Legal News* (en anglais) : <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/> ; Cour d'appel de 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (à lire en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768> ; BFH II R 25/24, II R 3/25 et II R 31/24, textes officiels (en allemand) : <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/> ; BFH II B 50/25, PDF officiel (en allemand) : <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765> ; BFH II R 6/23 (en allemand) : <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119> ; BFH IX R 26/24 (en allemand) : <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/> ; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (PDF officiel, en allemand) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False> ; FG Berlin-Brandebourg 3 K 3093/24, commentaire uniquement (en allemand) : <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/> ; HR 13 février 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, texte officiel (à lire en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234> ; HR 7 août 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338 (néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338> ; HR 4 avril 2025, ECLI:NL:HR:2025:507 (néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507> ; l'arrêt du Tribunal constitutionnel, connu par sa note de presse n° 17/2026 du 13 février 2026 telle que rapportée (le numéro de l'arrêt n'a pas été trouvé), et l' *affaire* en instance (en espagnol) : <https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072> ; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, fiche de base de données (en espagnol) : <https://vlex.es/vid/1085688248> ; la rubrique de septembre 2025, commentaire (en espagnol) : <https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/> ; STSJ Castille-et-León 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, publié (en espagnol) : <https://www.liquidacionescomplementarias.es/> ; TCA Nord, proc. 01427/11.8BEBRG, DGSi (officiel, en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument> ; TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument> ; STA, proc. 01868/22.5BEBRG, entrée de base de données (portugais) : <https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/> ; Com., 9 juillet 2025, n° 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (officiel, en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819> ; Com., 6 mai 2026, n° 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000> ; CE, 14 mars 2025, n° 493692 (en français) : <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692> ; CE, 2 avril 2025, n° 476249 (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211> ; NSA III FSK 560/24, CBOSA (officiel, en polonais) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122> ; NSA II FSK 912/22, CBOSA (en polonais) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC> ; Cass. Sez. V, ord. n° 17841/2025 et n° 21014/2025, commentaire (en italien) : <https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/> ; Cass. ord. n° 19815/2025 (en italien) : <https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/> ; Cass. ord. n° 22357/2025 (en italien) : <https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>.

Suisse — L'indexation à Genève a été suspendue et le montant de l'hypothèque divisé par 0,8

9C_ 606/2024 et 9C_ 210/2025. Le 28 février 2025, le Tribunal fédéral a annulé les dispositions genevoises indexant les estimations fiscales sur un indice des prix plafonné, les jugeant incompatibles avec l'exigence fédérale de valeur vénale : une sous-évaluation systématique n'est pas une méthode admissible. Le 24 octobre 2025, il a estimé que le calcul de la valeur vénale par un canton, consistant à diviser l'hypothèque par 0,8 en attendant une réévaluation, constituait un choix d'évaluation de fond et non une erreur matérielle susceptible d'être corrigée. Et le 22 décembre 2025, en vue de sa publication, l'arrêt 9C_ 271/2025 a traité une vente à un fils au prix de 750 000 francs, alors que la valeur vénale statistique établie par la banque s'élevait à 1 000 000 de francs et d'une valeur officielle de 741 000 francs comme une donation mixte avec report intégral de l'impôt sur les plus-values — le chiffre de la banque, et non celui officiel, servant de référence pour déterminer la disproportion.

Source — 9C_ 606/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html ; 9C_ 210/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html ; 9C_ 271/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

Ukraine — le numéro cadastral, et qui peut le recalculer

Ukraine — l'évaluation normative relève de la compétence du conseil municipal, et non du ministère. Trois arrêts de cassation de 2025-2026 limitent l'évaluation monétaire normative des terrains aux chiffres figurant dans la documentation technique approuvée au niveau local : le cadastre ne peut pas substituer un coefficient issu d'une méthodologie nationale ultérieure (340/10747/23), ni un coefficient d'utilisation fonctionnelle absent de la documentation locale ne peut être appliqué (160/19718/23, sur une valeur de base de 461,19 UAH par mètre carré), et l'administration fiscale n'a pas le pouvoir de fixer ou d'ajuster elle-même ce chiffre ni l'obligation de le mettre à jour à une date autre que le 1er janvier (260/3920/24, 7 avril 2026) — une décision dans laquelle l'administration fiscale a obtenu gain de cause : elle avait légalement utilisé les chiffres figurant dans les extraits du cadastre, et le rejet de la demande du contribuable a été confirmé.

Source — KAS VS 340/10747/23 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678> ; 160/19718/23 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847> ; 260/3920/24 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>.

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

Expertises à l'octroi et au refinancement, règles d'indépendance GSE, FHA et FIRREA, actions en recouvrement du solde, et le préjudice que l'expertise a réellement causé.

Aucune décision européenne de 2025-2026 n'oppose un prêteur à un évaluateur immobilier de la même manière que le fait l'affaire « Letterio » au Canada. Ce que cette période met plutôt en évidence, c'est une série de décisions portugaises relatives à des ventes forcées portant sur la même question que celle soulevée par les affaires panaméennes et chiliennes (dans les volets consacrés à l'Amérique centrale et à l'Amérique du Sud, C6 et C7) depuis l'autre bout du monde : quel chiffre fixe le seuil minimal, et jusqu'à quel point en dessous un tribunal autorisera la vente.

TRL, 25 mars 2025 — « la moitié du marché » n'est pas un prix. La vente par négociation privée est soumise à l'*valor base*, conformément à l'article 812.^o du CPC, et une vente à un prix

inférieur nécessite une autorisation judiciaire motivée mettant en balance l'intérêt du débiteur à une procédure *préce et équitable* et l'intérêt du créancier à la rapidité. L'autorisation a été refusée alors que l'offre d'€, 115 000 s'opposait à une valeur de marché de €, 230 000, que la phase de vente n'avait duré que six mois et que l'huissier avait omis de prendre les mesures qu'il aurait dû prendre.

TRC — et jusqu'où un tribunal est prêt à descendre en dessous du seuil minimal. Après l'échec d'une enchère électronique, la négociation privée échappe au seuil minimal de 85 % prévu par les articles 816.^o et 821.^o mais nécessite tout de même une autorisation. Le tribunal a approuvé €87 000 contre une base de €138 000 — soit environ soixante-trois pour cent — car ce montant dépassait l' *valor patrimonial tributário* de €85 253,58, l'exécution remontait à 2004, des problèmes de licence avaient bloqué le financement, et aucune preuve de plus-value spécifique au bien n'avait été fournie. *Remarque* : la chaîne de caractères indiquant la date affichée par la DGSJ pour ce jugement présente une incohérence interne qui n'a pas été résolue ; le service la rapporte telle qu'elle est affichée.

TRP, 10 avril 2025 — lorsqu'aucune expertise n'est nécessaire. Dans le cadre d'une procédure d'exécution hypothécaire, le tribunal a refusé d'ordonner une *perícia* visant à vérifier la suffisance de la saisie, alors que les valeurs fiscales des trois biens immobiliers — €1 547 646,23, €1 575 200,75 et €135 106,46, soit au total €3 257 953,44 —, soit cinq fois plus que la dette de €611 415,81, en considérant que les valeurs fiscales actualisées se rapprochaient de la valeur de marché et en notant que le marché avait probablement progressé depuis la conclusion de l'hypothèque.

Conséquences pour les experts immobiliers. Lues conjointement, ces trois dispositions décrivent la valeur cadastrale comme remplissant trois fonctions distinctes : un seuil à défendre, un seuil dont on peut s'écarter à condition de le justifier, et un critère de suffisance qui remplace purement et simplement l'expertise. Aucune de ces dispositions ne la considère comme une estimation de la valeur, et c'est la dernière qu'il convient de surveiller : lorsque la valeur fiscale est nettement supérieure à la dette, aucun évaluateur n'est mandaté.

Pays-Bas — valeur de marché, valeur de vente forcée et acheteur privé proposé par le propriétaire. Dans le cadre d'une demande d'autorisation de vente privée en lieu et place d'une vente aux enchères, l'expertise a estimé la valeur de marché à €1 200 000 et la valeur de vente forcée à €675 000. L'acheteur privé proposé par les propriétaires offrait €500 000 — un montant inférieur même à la valeur de vente forcée — et a été rejeté ; l'acheteur de la banque, qui proposait €1 026 100, a été retenu car il offrait le meilleur rendement. Par ailleurs, la Cour d'appel d'Amsterdam a jugé que l'offre la plus élevée lors d'une vente aux enchères que le créancier hypothécaire a refusé d'accepter ne détermine pas ce qu'il « peut obtenir de ce bien » (« uit het goed kan verkrijgen »), de sorte que le rachat ne peut être effectué à ce prix : un demandeur qui avait payé €1 458 000 ne pouvait pas faire valoir par la suite une valeur de vente forcée de €344 000.

Conséquences pour les experts. La pratique néerlandaise consistant à indiquer deux chiffres — la valeur de marché et la valeur de vente forcée — offre au tribunal un critère exploitable plutôt qu'un simple chiffre susceptible de faire l'objet d'un litige, et l'offre de 500 000, rejetée par l'€, montre que le second chiffre joue un rôle concret. Il s'agit d'un meilleur outil que la réserve unique utilisée au Panama, au Chili et en Italie, et ce contraste constitue la comparaison institutionnelle la plus frappante présentée dans cet article.

Italie — l’expert en ventes aux enchères n’est pas un expert judiciaire. *L’esperto stimatore*, désigné en vertu des articles 568 et 569 du Code de procédure civile, est un auxiliaire indispensable chargé d’une « mission à caractère public visant à rendre la vente forcée plus sûre et plus fructueuse » — une fonction publique visant à rendre la vente forcée plus productive. Il ne s’agit pas d’un « *consulente tecnico d’ufficio* » : il n’y a pas de procédure contradictoire, pas de droit à être informé de l’inspection, pas de contre-expert désigné par les parties. Les objections ne peuvent être formulées qu’après le dépôt du rapport.

Italie — et un écart de 86 % par rapport à l’expertise n’est pas, en soi, une erreur. Le « *giusto prezzo* » au sens de l’article 586 est une notion procédurale — un prix fixé lors d’une vente menée conformément aux règles — et le simple fait d’un écart par rapport à l’expertise ou à la valeur de marché ne justifie pas la suspension du transfert, en l’absence de faits nouveaux ou d’ingérence illicite. Sur la base d’une expertise de €250 000, une adjudication à €33 400 a été confirmée : des réductions successives après des enchères infructueuses sont normales.

Conséquences pour les évaluateurs. Le montant indiqué dans une expertise d’exécution ne constitue ni une réserve ni une promesse. Il marque le début d’un processus à la baisse dont l’évaluateur ne contrôle pas l’issue, et un client qui interprète ce montant comme un seuil minimum se trompe. Précisez-le clairement dans le rapport.

SAP Tarragone 248/2026 — le montant d’une hypothèque n’est pas un montant de mise aux enchères. Concernant le partage d’un bien détenu en commun par d’anciens partenaires, l’Audiencia Provincial de Tarragone a estimé qu’une expertise hypothécaire de 2019 d’un montant de €260 405, réalisée « *con el único fin de determinar el valor hipotecario* », ne peut fixer la valeur à laquelle le bien est adjugé : une expertise judiciaire doit établir la valeur actuelle du marché au moment de l’exécution. Le bien a été adjugé à l’un des copropriétaires moyennant le paiement de la moitié de la valeur nette de l’hypothèque, avec une redevance mensuelle de €268,30 pour l’usage exclusif.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le tribunal a refusé qu’une évaluation soit utilisée à des fins autres que celles pour lesquelles elle avait été réalisée — ce qui est le principe même sur lequel repose l’ensemble de ce service. Une évaluation hypothécaire répond à la question d’un prêteur, à la date choisie par celui-ci et sur la base de ses hypothèses, tandis qu’un copropriétaire dont on rachète la part a droit à une réponse à une question différente.

Note de vérification. En Allemagne, aucune décision de 2025-2026 relative à la loi sur la *Beleihungswerte* () ou au règlement *BelWertV* n’a été identifiée. BGH V ZB 63/26 réaffirme que le caractère définitif sur le plan formel d’une évaluation au titre de l’§ 74a ZVG n’empêche pas une réévaluation sur la base de faits nouveaux importants, mais il s’agit d’une question de procédure qui n’est pas traitée ici.

Source — TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSi (version officielle, à lire en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument> ; TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1 (portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument> ; TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument> ; SAP Tarragone 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, entrée dans la base de données (en espagnol) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756> ; Tribunal de Gelderland (Rb.), ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, texte officiel (à lire en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093> ; Cour d’appel d’Amsterdam (Hof Amsterdam), ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (néerlandais) : <https://uitspraken.rec>

[httpspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618](https://praak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618) ; Cour de cassation , section III, ordonnance n° 21444/2025, texte intégral reproduit (en italien) : <https://www.collegiogeometriella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf> ; Cass. Sez. III, ord. n. 4815/2026 et n. 19046/2026, commentaire (en italien) : <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/>.

Suisse — les deux voies de recours dont dispose le débiteur contre l'estimation de l'office. Concernant une estimation d'exécution de 6 750 000 francs, le Tribunal fédéral (5A_607/2024, 10 avril 2025) a confirmé qu'un débiteur peut à la fois contester l'estimation et exiger une nouvelle expertise moyennant une avance sur frais — ces deux voies de recours sont cumulatives. Mais dans l'affaire 5A_782/2025 (4 mai 2026) a jugé qu'après une estimation conjointe non contestée de deux appartements fusionnés à 5,1 millions de francs, une demande ultérieure d'estimations séparées est irrecevable car contraire au comportement antérieur du débiteur lui-même, et le 5A_955/2025 (19 mai 2026) a jugé qu'une demande de réévaluation déposée après le délai de dix jours est tout simplement hors délai — ce délai courant à compter du jour où l'estimation est réputée signifiée, soit le septième jour suivant l'échec de la remise par la poste.

Source — 5A_607/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html ; 5A_782/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html ; 5A_955/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

Ukraine — la valeur à la date à laquelle la banque a acquis le titre de propriété. KCS VS 759/1579/24 (12 janvier 2026) : un demandeur réclamant l'excédent de 90 % en vertu de la loi sur l'hypothèque doit prouver la valeur à la date à laquelle la banque a acquis le titre de propriété — mars 2016 — et un prix de départ de la vente aux enchères postérieur, fixé à 2 143 000 UAH, ne correspond pas à cette valeur. KGS VS 916/302/16 (19 juin 2025) a confirmé l'invalidité d'une expertise d'exécution concernant un ensemble immobilier, au motif que l'évaluateur n'avait procédé à aucune inspection sur place, n'avait pas identifié le bien et s'était fondé sur des données erronées. Ce manque de fiabilité reposait sur une expertise judiciaire datant de décembre 2023 ; un examen du Fonds national du patrimoine avait conclu que le rapport était conforme, à l'exception de quelques défauts mineurs, et les tribunaux ont rejeté cet examen car il ne traitait pas de l'absence d'inspection.

Source — KCS VS 759/1579/24 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163> ; KGS VS 916/302/16 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690>.

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.

Un seul tribunal européen de cette époque a condamné un évaluateur à verser des dommages-intérêts — le Hof Arnhem-Leeuwarden, dont il est question ci-dessous. Une décision portugaise aborde néanmoins la qualité du travail de l'évaluateur, et c'est précisément parce qu'elle est dépourvue de tout aspect spectaculaire qu'elle s'avère d'autant plus utile.

TRP, 25 février 2025 — un rapport certifié ne constitue pas pour autant une preuve. Un rapport d'évaluation joint à la requête, établi par un *Perito Avaliador* agréé par la CMVM,

ne constitue pas une «*prova pericial*» et n'a qu'une «valor meramente informativo» — une valeur purement informative. Le tribunal a fixé la valeur locative de manière équitable à €500 par mois, rejetant le montant de €1 186 indiqué dans le rapport.

Conséquences pour les experts. La distinction est d'ordre procédural, mais ses conséquences ne le sont pas. Un rapport commandé par une partie et joint à un acte de procédure constitue une allégation ; un rapport établi dans le cadre de la procédure d'expertise ordonnée par le tribunal constitue un élément de preuve. Un évaluateur dont le montant est plus de deux fois supérieur à celui retenu par le tribunal peut avoir raison, mais perdra tout de même si le rapport a été versé au dossier sous une forme inappropriée. Lorsque l'instance distingue les deux, la mission compte autant que l'analyse.

Civ. 3^e , 30 avril 2025 — l'expert d'une seule partie ne peut pas trancher l'affaire. Sur la valeur d'un immeuble vendu par une SCI — acheté pour €120 000 en 2005, vendu pour €75 000 en 2017, contestée par un créancier — la Cour de cassation a jugé que « le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire révisée à la demande de l'une des parties ». Un tribunal peut prendre connaissance d'une expertise commanditée par une partie ; il ne peut toutefois pas statuer sur la seule base de celle-ci.

Conséquences pour les experts. La France et le Portugal sont parvenus au même résultat par des voies différentes. Aucun des deux pays ne considère que le rapport d'une partie est sans valeur ; tous deux estiment qu'il ne peut à lui seul servir de fondement à la décision. Si l'on compare cette situation à la décision bavaroise relative au retrait forcé, évoquée ci-dessous dans la rubrique « *Partenariat* », où le rapport d'un expert désigné par une partie a été accepté sans aucune désignation par le tribunal, la position européenne ne se résume pas à une règle unique, mais constitue un spectre — et la position adoptée par une juridiction à cet égard est une question que l'évaluateur doit se poser avant d'accepter la mission, et non après.

Civ. 1^{re} , 19 mars 2025 — et la responsabilité de l'expert lui-même. Un expert désigné par le tribunal « engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun ». Le rapport en question était hypothétique et imprécis, et le préjudice avait été évalué à une perte de 40 % de chances. L'expert n'était pas un évaluateur, mais la règle est énoncée de manière générale et rien dans celle-ci ne la limite au secteur de la construction.

Remarque. Des articles de spécialistes font état de plusieurs citations datant de 2025 concernant la responsabilité du notaire en cas de sous-évaluation. Au moins l'un de ces chiffres n'apparaît pas dans la base de données officielle et les autres n'ont pas pu être confirmés. Aucun n'est repris ici.

Hof Arnhem-Leeuwarden, le 24 mars 2026 — €500 000 sur des honoraires de €375. Il s'agit là de la preuve la plus flagrante de négligence de la part d'un évaluateur dans la documentation européenne de cette période. Une expertise d'assurance pré-convenue, basée sur le coût de reconstruction, réalisée pour une association de copropriétaires, fixait le montant à €5 350 000 pour environ 9 500 mètres cubes — en omettant quelque 3 500 mètres cubes d'ailes latérales. Le tribunal a en outre estimé que l'application d'une correction à la baisse pour cause de mauvais état dans le cadre d'une évaluation *au coût de reconstruction* était « apert onjuist », c'est-à-dire manifestement erronée, l'état du bien n'ayant pas sa place dans un chiffre qui mesure ce qu'il en coûte pour reconstruire. La valeur correcte s'élevait à €7 568 961,40. Le tribunal a constaté une grave faute professionnelle, a tenu l'évaluateur personnellement responsable au titre de la responsabilité

civile aux côtés de sa société, puis a modéré le montant des dommages-intérêts à 500 000 €, compte tenu de son âge et de ses ressources, ainsi que de la disproportion par rapport aux honoraires de 375€ qu'il avait facturés.

Conséquences pour les experts immobiliers. Trois points méritent ici d'être retenus. L'erreur de mesure et l'erreur conceptuelle sont considérées comme une seule et même défaillance, et l'erreur conceptuelle — la dépréciation d'un montant de remise en état — est le genre d'erreur commise par des évaluateurs qui maîtrisent la valeur de marché mais n'ont pas réfléchi à ce qu'exige une base de calcul différente. La responsabilité a mis la société en difficulté. Et la modération, qui a pris en compte les honoraires, est la seule reconnaissance judiciaire dans cette affaire de l'écart entre ce que coûte une évaluation et ce qu'elle détermine.

Rb. Zeeland-West-Brabant, 16 juillet 2025 — dix pour cent de part et d'autre. Une estimation n'est « onjuist » que si elle se situe en dehors d'une fourchette de vingt pour cent — dix pour cent de chaque côté — autour d'une moyenne pondérée des estimations présentées. Un écart de 5,54 % n'était donc pas négligeable, et la demande de 8 750€s a été rejetée.

Conséquences pour les experts immobiliers. La marge d'erreur, exprimée sous forme de chiffre, fixée par un tribunal. C'est la même question à laquelle les arrêts allemands relatifs à la « *Grundsteuer* » ont répondu en fixant un écart d'évaluation de vingt pour cent et une tolérance de zone de trente pour cent, et c'est la même question sur laquelle portent les affaires dites « bracket cases » dans les juridictions de common law. Trois systèmes juridiques, trois approches, et une réponse étonnamment similaire.

Les Pays-Bas — et un tribunal disciplinaire qui examine les rapports. Le collège disciplinaire du NRVt a publié un flux régulier de décisions au cours de l'année 2025-2026, et leur objet est instructif. Un évaluateur qui avait réduit une valeur de marché de 35 000 € après que le client eut déclaré qu'elle était trop élevée a été suspendu avec sursis pendant deux mois pour violation de la règle d'indépendance. Le fait de combiner une recommandation de prix de vente, une expertise et un mandat de vente dans une même mission a donné lieu à un avertissement. Un rapport sur les pertes liées à l'urbanisme a été considéré comme un service d'expertise professionnel et comme devant respecter les normes correspondantes. Des lacunes structurelles dans trois expertises immobilières résidentielles — sources, traçabilité, plausibilité — ont entraîné une suspension conditionnelle de trois mois et une amende. Une réévaluation qui a ramené une valeur de €2 525 000 à €2 160 000 à la même date d'évaluation en déduisant des frais de réparation, sans justification transparente quant au lien de causalité, a donné lieu à un avertissement. Par ailleurs, dans le cadre d'une évaluation liée à un divorce, l'ordre a estimé que l'évaluateur devait établir et consigner l'identité réelle du client.

Conséquences pour les experts. À la lumière des arrêts rendus par les tribunaux administratifs polonais ci-dessous, on constate que le schéma est le même dans deux juridictions qui ne partagent aucune tradition juridique : les sanctions portent sur l'indépendance et la traçabilité, presque jamais sur le montant. Un évaluateur dont le dossier explique comment le montant a été calculé peut se défendre même lorsque ce montant est contesté ; celui dont le dossier ne le précise pas s'expose à des critiques même lorsque le montant est correct.

Cass. Sez. III, n° 22597/2026 — le lot mis aux enchères surévalué. Après l'arrêt néerlandais susmentionné, il s'agit de la décision européenne de cette période qui se rapproche le plus de la mise en cause de la responsabilité d'un évaluateur, et elle mérite une lecture attentive. L'

esperto avait surévalué un bien immobilier vendu dans le cadre d'une saisie, et l'acheteur faisait valoir qu'une expertise correcte aurait abouti à un prix inférieur. L'ordonnance n'a été lue que dans un commentaire rédigé par un praticien, et ce qui suit est le récit tiré de ce commentaire, et non les termes de la Cour : que les erreurs d'estimation significatives sont susceptibles de donner lieu à une action en justice ; que le préjudice subi par l'adjudicataire constitue un « *perdita di chance* » — un élément juridique distinct — de sorte qu'il n'est pas nécessaire de prouver un autre résultat certain, et que les dommages-intérêts ne correspondent pas automatiquement à la totalité de la surévaluation ; et que l'inspection du bien par l'acheteur lui-même ne neutralise pas la responsabilité, puisque la visite d'un bien ne saurait se substituer à l'expertise technique d'un spécialiste. C'est le commentateur, et non la Cour, qui qualifie l'expertise d'« infrastructure d'information » du marché judiciaire. La quantification équitable doit être motivée, et non exprimée sous la forme d'un pourcentage arbitraire.

Conséquences pour les experts. Trois propositions présentées ici revêtent une importance au-delà du contexte italien. Cette obligation s'applique à une personne qui n'a pas commandé le rapport et qui n'existait peut-être pas encore au moment de sa rédaction : l'éventuel enchérisseur. Le fait que le lecteur ait inspecté le bien ne constitue pas un moyen de défense, ce qui réfute l'argument selon lequel un acquéreur ayant vu le bien en aurait accepté l'état. De plus, le préjudice est défini comme une occasion manquée plutôt que comme la différence entre deux valeurs, ce qui allège considérablement la charge de la preuve incombant au demandeur. Comparée à la décision italienne mentionnée plus haut, selon laquelle l'expert en vente aux enchères n'est tenu à aucune procédure contradictoire envers quiconque, cette position est frappante : elle présente le moins d'obligations procédurales de la région et la définition la plus claire de la responsabilité.

Pologne — une discipline réglementaire, soumise au contrôle des tribunaux. La Pologne va bien au-delà de tout ce qui a été évoqué ci-dessus, et la différence est considérable. Les experts immobiliers y sont soumis à une procédure de responsabilité professionnelle en vertu de la loi sur la gestion immobilière, refondue par un décret du 28 août 2025, en vigueur depuis le 1er septembre ; les tribunaux administratifs contrôlent les sanctions, et au cours de l'année 2025-2026, ils en ont examiné un très grand nombre. Ce que ces affaires sanctionnent, ce n'est pas le fait de se tromper sur la valeur, mais le fait de ne pas justifier son travail.

La raison réelle de ces sanctions. Une suspension de six mois a été confirmée alors que l'ensemble des biens comparables était déficient ; la cour a estimé qu'un ensemble de biens comparables inadéquat « *pod wąz a rzetelnoś wszystkich dalszych czynnoś ci* » — compromet la fiabilité de toutes les démarches ultérieures. Une réprimande a été réitérée par la Naczelny Sąd Administracyjny, au motif que l'analyse de marché faisait défaut, que les biens comparables provenaient de localités différentes et que la pondération des critères — l'emplacement à quarante pour cent — n'avait jamais été expliquée ; le reproche, comme le tribunal a pris soin de le préciser, ne portait pas sur la taille trop réduite de l'échantillon, mais sur le fait que sa sélection « *nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie* ». Une mise en garde a été formulée lorsque des biens comparables routiers et non routiers étaient mélangés, que l'état des caractéristiques du marché n'était pas décrit et que les pondérations de trente et vingt pour cent n'étaient pas étayées : « l'expert, quió ry a redigéą dza un rapport sans le niveau de détailó lowoś ci requis, doit s'attendreć się à des reproches ». Et une suspension de six mois a été confirmée concernant un rapport d'expropriation commandé par le secteur privé qui prenait comme date de référence la veille de la décision relative à la ZRID, ignorait la ZRID elle-même, supposait un développement résidentiel et commercial selon une méthode résiduelle, et calculait un « potentiel d'investissement perdu

» que la loi sur l'expropriation ne reconnaît pas — le rapport « *mó gł wprowadzać zleceniodawcę w błęd* », pourrait induire en erreur le client même qui l'a commandé.

Conséquences pour les évaluateurs. Chacun de ces éléments constitue un manque de documentation que tout évaluateur expérimenté reconnaîtrait dans ses propres dossiers : des pondérations affirmées plutôt que dérivées, des biens comparables choisis sans fondement de similitude précisé, des caractéristiques du marché mentionnées mais non décrites. Dans la plupart des pays européens, un tel rapport entraînerait le rejet de la demande. En Pologne, cela entraîne une suspension de la licence pendant six mois. Aucune autre juridiction abordée dans ce numéro ne fournit un ensemble comparable de références sur ce qu'un rapport doit contenir, et il vaut donc la peine d'être lu, même par des évaluateurs qui n'exerceront jamais dans ce pays.

Note de vérification. En Allemagne, aucune décision relative à la responsabilité des évaluateurs datant de 2025-2026 n'a pu être trouvée : les décisions mentionnées, fondées sur le §, § 839a du BGB, de cette période concernent d'autres types d'évaluateurs. *Puchuncaví*, au Chili, et *Erosur*, en Uruguay, mentionnées dans la partie consacrée à l'Amérique latine, ont annulé une expertise sans que le responsable de celle-ci ne fasse l'objet d'une quelconque sanction ; la position européenne est la même.

Source — TRP, dossier n° 13716/23.4T8PRT.P1, DGSi (version officielle, à lire en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument> ; Cass. 3^e civ., 30 avril 2025, n° 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (officiel, en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098> ; Cass. 1^{re} civ., 19 mars 2025, n° 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882> ; Arrêté du 28 août 2025 relatif à la responsabilité professionnelle des évaluateurs, Dz.U. 2025 poz. 1198 (Journal officiel, en polonais) : <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198> ; WSA Varsovie VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (officiel, en polonais) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6> ; WSA Varsovie VI SA/Wa 3684/24 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D> ; NSA II GSK 349/25 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104> ; WSA Varsovie VI SA/Wa 117/25 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936> ; NSA II GSK 1811/22 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B> ; NSA II GSK 715/23 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6> ; Cour d'appel d'Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, texte officiel (à lire en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789> ; Tribunal d'Zélande-Brabant occidental, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805> ; Décisions disciplinaires de la NRVt N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 et 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVt (répertoire officiel, néerlandais) : <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege> ; Cass. Sez. III, ord. n. 22597/2026, commentaire (italien) : <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>.

Ukraine — le rapport est celui de l'évaluateur, et non celui de l'huissier : KCS VS 148/2868/25. 14 avril 2026. Un rapport d'évaluation établi dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée est le fruit du travail professionnel de l'évaluateur et non un acte de l'huissier de justice ; la responsabilité en incombe à l'évaluateur en vertu de l'article 32 de la loi sur l'évaluation, et la charge de la preuve incombe au débiteur qui le conteste. À lire conjointement avec le document 916/302/16 ci-dessus — un rapport invalidé pour défaut d'inspection, d'identification et de données fiables, obligations prévues par la norme nationale — l'Ukraine dispose d'un cadre opérationnel pour la responsabilité des évaluateurs, même en temps de guerre.

Source — KCS VS 148/2868/25 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>.

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.

Portugal — Acórdão de Uniformização 9/2025. Le texte législatif européen le plus déterminant de cette période en matière d'évaluation du patrimoine familial est une loi ayant force obligatoire, publiée dans l'*Diário da República* le 10 septembre 2025. Le Supremo Tribunal de Justiça, siégeant en séance plénière, a estimé qu'une maison familiale construite par deux époux mariés à *comunhão de adquiridos*, avec des fonds communs, sur un terrain appartenant à l'un d'entre eux, constitue un « *coisa nova* » — une notion nouvelle — et fait partie de la propriété propre de l'époux propriétaire du terrain, donnant lieu à un crédit de compensation en faveur de la communauté. L'arrêt ordonne la réalisation d'une expertise « *tendo em vista a avaliação das duas componentes do imóvel* » : le terrain et la construction, évalués séparément.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'une consigne visant à faire ce que les experts refusent habituellement de faire : scinder un seul bien immobilier aménagé en deux valeurs dont la somme doit correspondre à un montant que le marché ne propose jamais. Les chiffres contradictoires figurant dans le dossier montrent ce qui suit : un évaluateur a évalué le bâtiment à €338 915 et le terrain à €68 210 ; l'autre, à €164 072,64 et €112 500. Ces deux totaux se situent dans une fourchette plausible l'un par rapport à l'autre ; la répartition entre les composantes, en revanche, ne l'est pas, et c'est cette répartition qui est déterminante dans cette affaire. Lorsqu'une juridiction indemnise une contribution plutôt que de diviser un actif, la véritable tâche de l'expert consiste à effectuer la répartition, et celle-ci ne repose sur aucune donnée de marché.

Appliqué immédiatement. Le 18 septembre 2025, la Cour suprême a appliqué l'arrêt d'uniformisation dans le cadre d'une saisie conservatoire : la maison située sur le terrain de l'un des époux est la propriété exclusive de ce dernier, l'autre époux ne détenant qu'un crédit de compensation, de sorte qu'aucune preuve sommaire de copropriété n'a pu être apportée.

Allemagne — la date et ce qui s'est passé par la suite. Dans le cadre de la péréquation des plus-values, l'Oberlandesgericht de Brandebourg a évalué le bien immobilier du défendeur à 123 000 €, montant déterminé par un expert en 2019 — bien qu'il se soit vendu en décembre 2024 pour 155 000 € — car « *der Stichtag für die Bewertung ... lag bereits im Jahr 2019* », la date d'évaluation se situant déjà en 2019, et le fait que la valeur ait ensuite augmenté d'ici 2024 « *liegt nicht fern* », n'est pas invraisemblable. Le bien immobilier du requérant, grevé d'un droit d'habitation et cédé à son fils en 2018, a été évalué par l'expert à €232 000 et réintégré dans son patrimoine final au titre d'une diminution déloyale. La compensation s'est élevée à €94 417,22.

Conséquences pour les experts. Une vente ultérieure réalisée dans des conditions de pleine concurrence constitue la meilleure preuve de valeur qui soit — sauf lorsque la loi fixe une date antérieure, auquel cas elle constitue la preuve d'une valeur différente. Le tribunal n'a pas remis en cause l'€ de 155 000 ; il a refusé de la laisser supplanter l'€ de 123 000. L'évaluation rétrospective n'est pas un substitut de second choix à une transaction, et un expert qui se base sur le prix de vente répond à la mauvaise question.

Source — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.^a série, n.º 174, 10 septembre 2025 (PDF officiel, à lire en portugais) : <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf> ; STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (portugais) : <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument> ; OLG de

Pays-Bas — liés par l'évaluation que vous avez acceptée. Les parties ayant commandé conjointement une évaluation « met het oog op de echtscheiding » ont été tenues de s'en conformer €415 000 un an plus tard, le laps de temps écoulé ne rendant pas déraisonnable le recours à cette évaluation ; et dans une affaire ultérieure, un mari a été tenu de respecter l'expertise de la première maison, à laquelle il avait donné son accord au préalable, tandis que la deuxième maison, louée aux mères des parties, a dû être évaluée en état de location à sa valeur de vente réelle plutôt que selon la méthode de l'impôt sur le revenu. Le point de départ, selon la décision antérieure, est la valeur à la date du partage, à moins que les parties ne conviennent d'une autre date.

Conséquences pour les évaluateurs. Une expertise commandée conjointement est plus difficile à contourner que ne le pensent les parties, et sa durée de validité est plus longue. L'évaluateur chargé de la réaliser doit partir du principe qu'elle servira de base à un partage un an plus tard, voire davantage, et doit la dater et la formuler en conséquence.

Italie — celui qui apporte des améliorations est remboursé, et non récompensé. Lors de la dissolution de la copropriété entre ex-conjoints, la répartition des parts est régie par des critères objectifs — les caractéristiques structurelles et fonctionnelles du bien immobilier et sa divisibilité —, les conflits entre les parties et l'usage actuel n'ayant d'incidence que sur l'attribution des parts à chacun. Et un copropriétaire qui a apporté des améliorations au bien se voit rembourser les *frais engagés*, en valeur nominale, et non la plus-value qu'elles ont générée.

Conséquences pour les experts immobiliers. La deuxième règle va à l'encontre de l'instinct des professionnels. Un évaluateur à qui l'on demande quelle est la valeur ajoutée d'une rénovation répondra généralement par l'augmentation de valeur ; or, ici, la réponse attendue est le montant dépensé. Lorsque ces deux chiffres divergent — et dans le cas d'une rénovation de qualité sur un marché en hausse, ils divergent considérablement —, l'évaluateur qui fournit le mauvais chiffre a réalisé un travail que le tribunal ne peut pas utiliser.

Pologne — l'hypothèque n'est pas déduite, sauf si c'est le cas. Lorsqu'un bien hypothéqué est attribué à l'un des époux lors du partage du patrimoine matrimonial, le tribunal « ustala jej wartość z pominięciem wartości ciem obciążenia hipotecznego » — fixe sa valeur sans tenir compte de l'hypothèque — à moins que des raisons importantes n'indiquent le contraire ; le paiement compensatoire s'élevait à 251 560,38 zł. En décembre 2025, la Cour suprême a précisé l'exception : lorsque le rapport entre la charge hypothécaire et la valeur affecte la négociabilité, le tribunal peut déduire la valeur nominale de l'hypothèque ou appliquer des « inne rynkowe kryteria urealniania wartości ci », c'est-à-dire d'autres critères de marché permettant de ramener la valeur à un niveau réaliste.

Conséquences pour les experts immobiliers. La valeur par défaut est une valeur exempte de dette, car la dette relève d'un accord entre les parties et ne constitue pas une caractéristique du bien. Cette exception reconnaît ce que tout évaluateur sait : à partir d'un certain seuil, la charge hypothécaire cesse d'être un accord privé et commence à influencer le prix que n'importe qui serait prêt à payer. La Pologne n'a pas précisé où se situe ce seuil, et l'évaluateur chargé de se prononcer à ce sujet est amené à fournir des éléments de preuve qu'aucune vente comparable ne peut apporter.

France — *profit subsistant*, et la date à laquelle il est évalué. Deux arrêts de la première chambre civile énoncent la mesure française avec une clarté inhabituelle. Lorsqu'un bien propre financé par la communauté est vendu avant la liquidation sans réinvestissement, l'*profit subsistant* — l'enrichissement résiduel — est évalué à la date de la vente, et les intérêts sur l'*récompense* qui en résultent courent à compter de cette date ; la somme allouée s'élevait à €81 076. Et en régime de séparation des biens, un conjoint qui finance la part de l'autre dans un achat commun détient un droit calculé en fonction de l'*profit subsistant* et non de la somme nominale avancée, la juridiction inférieure ayant à tort retenu €873 302,64 ; l'indemnité au titre des améliorations est de même « déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage » plutôt qu'en fonction du coût des travaux, ce qui €21 578,44.

Conséquences pour les experts. Il s'agit d'une mesure proportionnelle qui exige quelque chose qu'une expertise de marché ne fournit pas : non pas la valeur du bien, mais la fraction de sa valeur actuelle que représente l'apport. L'évaluateur fournit deux chiffres à deux dates différentes et c'est la loi qui effectue le calcul — et le chiffre qui tranche l'affaire est celui qui est le moins souvent demandé à l'évaluateur, à savoir la valeur à la date de l'apport.

Espagne — deux arrêts, et ce qu'ils ne sont pas. Deux arrêts du Tribunal Supremo de 2026 circulent dans la documentation destinée aux praticiens comme références en matière d'évaluation familiale. Après vérification, aucun des deux ne l'est. STS 667/2026 (Salle 1.^a, 4 mai 2026, rec. 2599/2024) stipule que la taxe foncière municipale et les charges de copropriété payées par l'un des conjoints après la dissolution constituent des obligations d'*propter rem* liées à la propriété, devant être inscrites au passif de l'inventaire de *gananciales* au crédit du conjoint payeur, quel qu'il soit, qui en a l'usage — €14 912,48 accordés, €429,25 pour des travaux de salle de bains refusés — et fixe la date de dissolution au jugement de séparation plutôt qu'à la séparation de fait alléguée. L'arrêt STS 646/2026 n'est pas du tout un jugement civil en matière familiale : il s'agit d'un arrêt de la 3^e chambre^a, relatif à l'impôt sur le revenu, qui statue qu'un conjoint ayant quitté le domicile familial lors du divorce conserve le statut d'*« vivienda habitual »* aux fins de l'exonération de réinvestissement lorsque l'autre conjoint y est resté.

Conséquences pour les experts. Aucun des deux ne fixe de date de valeur ni de méthode, et il convient de le préciser, car une citation qui circule comme référence en matière d'évaluation alors qu'elle ne l'est pas finira par être invoquée par quelqu'un qui ne l'aura pas lue. Ce que la décision 667/2026 établit, c'est la composition de l'inventaire alimenté par les évaluations — ce qui modifie le calcul du partage sans toucher à aucune évaluation qui y figure.

Espagne — l'usage n'est pas monétisé. En juillet 2025, la Cour suprême a rejeté une demande d'indemnisation dans le cadre d'une liquidation *gananciales* pour privation de l'usage du logement familial, une demande présentée sur € à hauteur de 247 886,10, soit l'équivalent de la moitié du loyer du marché depuis 2007. L'attribution du jouissance répond aux besoins de la famille et n'est pas monétisable. Le contraste avec l'affaire argentine « Neuqué n » évoquée dans la rubrique consacrée à l'Amérique latine est frappant et instructif : dans ce cas, la privation de jouissance a été évaluée comme la perte subie par le propriétaire ; ici, entre ex-conjoints, elle n'est pas évaluée du tout. *Remarque* : information tirée du commentaire ; le texte du jugement n'a pas été lu.

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, fiche de base de données (à consulter en espagnol) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576> ; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (espagnol) : <https://vlex.es/vid/1121123408> ; STS 1157/2025, commentaire (espagnol) : <https://codigo-civil.es/> ; Cass. 1^{re} civ., 12 juin 2025, n° 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (officiel, français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/J>

URITEXT000051744436 ; Cass. 1^{re} civ., 14 janvier 2026, n° 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801> ; SN I CSK 1690/24 et I CSK 645/25, Sąd Najwyższy base de données des arrêts (officielle, en polonais) : <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen> ; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 et ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, textes officiels (néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977> ; Cass. Sez. II, ord. n. 28890/2025 et sent. n. 25244/2025, commentaire (en italien) : <https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione>.

Suisse — l’expertise actualisée et la contribution au bénéfice. 5A_304/2024 (6 février 2025) : une expertise de 2010 évaluant la valeur à Fr. 1 172 000, le chiffre avancé par les parties elles-mêmes en 2012, soit Fr. 1,4 million, et une expertise judiciaire actualisée évaluant la valeur à Fr. 965 000 — cette dernière étant recevable et faisant foi. 5A_680/2024 (19 mars 2025) : en vertu de l’article 206, alinéa 1, du Code civil suisse (ZGB), un conjoint qui a contribué au patrimoine de l’autre sans contrepartie (*Gegenleistung*) récupère sa contribution ainsi qu’une part proportionnelle de tout gain, et ne supporte aucune part de la perte ; en l’espèce, les tribunaux cantonaux ont nié l’existence d’un gain et ont accordé le montant de l’investissement initial, et l’appel a été rejeté. 5A_54/2024 (28 janvier 2026, Genève) : une expertise judiciaire a évalué la maison entre 3 343 000 et 3 630 000 francs suisses, avec une variation de marché possible de plus ou moins vingt pour cent ; l’attribution à l’épouse a été refusée parce qu’elle n’avait pas démontré qu’elle disposait des moyens nécessaires pour racheter la part de son mari, et non en raison de cette fourchette, et l’ordonnance de vente aux enchères a été annulée et renvoyée.

Source — 5A_304/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html ; 5A_680/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html ; 5A_54/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

Ukraine — moitié d’un appartement bulgare à l’adresse €30 550. 15 juillet 2026. L’indemnisation pour la moitié de la part a été fixée sur la base d’un rapport d’expertise disponible à l’adresse €30 550 (1 568 146,77 UAH) : la valeur marchande du bien commun aliéné est prise en compte au moment du procès, ou celle d’un bien similaire lorsque le bien lui-même ne peut être évalué, et un rapport d’expertise non contesté suffit. La Grande Chambre a ajouté en décembre 2025 qu’une indemnité de 1 321 605 UAH pour une part des trois cinquièmes ne peut être ordonnée lorsque les défendeurs ne peuvent la payer sans perdre leur seul logement.

Source — KCS VS 761/9885/21 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560> ; Grande Chambre : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737>.

Successions, trusts et homologation

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

Allemagne — évaluée aux deux dates. Dans le cadre d’une action visant à compléter la part réservataire, l’Oberlandesgericht de München a jugé — en application de l’*Niederstwertprinzip* (principe de la valeur la plus basse) — que le demandeur peut exiger qu’un bien donné soit évalué aux *deux* dates pertinentes, à savoir la réalisation de la donation et le décès : en l’occurrence le 23 avril 2020 et le 8 octobre 2022. Il a également jugé qu’un usufruit réservé à hauteur de 95 % sur les parts sociales données empêche le délai de dégressivité de dix ans prévu à l’§ 2325(3) du BGB de commencer à courir.

Conséquences pour les experts. Deux évaluations rétrospectives du même bien, espacées de deux ans et demi, la plus basse faisant foi : la demande est inhabituelle, mais le raisonnement qui la sous-tend ne l'est pas. Lorsqu'une loi vise à empêcher que la valeur d'une succession ne soit soustraite à celle-ci par le choix du moment, elle ne peut pas permettre à la partie qui a choisi ce moment de choisir également la date.

Pays-Bas — l'évaluation obsolète et l'évaluation moyenne. L'attribution d'un bien sur la base d'une évaluation jugée contraignante en 2005, dix-huit ans plus tard, a été jugée inacceptable au regard des critères de raisonnabilité et d'équité : c'est la valeur au moment du partage qui prévaut. Et lorsqu'une donation a été effectuée par le biais d'une série d'opérations, la date d'évaluation est celle de la dernière d'entre elles — et faire la moyenne de quatre évaluations n'est « geen deugdelijke manier », c'est-à-dire une méthode non valable, pour parvenir au montant.

Conséquences pour les experts. Ce deuxième point mérite d'être souligné, car le calcul d'une moyenne est la solution à laquelle les parties et les tribunaux ont recours lorsqu'ils disposent de plusieurs rapports et n'ont aucun moyen de faire un choix. Le tribunal néerlandais estime qu'il faut faire un choix. La moyenne de quatre avis ne constitue pas un cinquième avis ; c'est l'aveu qu'aucun d'entre eux n'a été vérifié.

Italie — pas d'attribution sans valeur. Trois propositions tirées de la deuxième section. « L'attribution des biens ne peut se faire sans une détermination préalable de leur valeur vénale » — sans expertise, la compensation financière ne peut en aucun cas être calculée. Sur *collazione per imputazione*, les biens que les héritiers non donataires retirent de la masse sont évalués à l'ouverture de la succession, et non au moment du partage. Et lorsque la part réservataire est restaurée en argent, l'obligation revêt un caractère *debito di valore* : la reconstruction théorique de la succession est effectuée au moment du décès, mais le paiement compensatoire est évalué à la date de la décision.

Conséquences pour les experts. Deux dates et deux objets dans le même dossier. La succession est constituée à une date donnée et le paiement chiffré à une autre ; un expert chargé d'évaluer « les biens composant la succession » sans qu'on lui précise laquelle des deux dates est visée n'a pas reçu d'instructions suffisantes. Il convient de demander des précisions.

Pologne — la qualification au moment de la donation, le prix au moment de la vente. Deux arrêts rendus en mars 2025 fixent le critère polonais applicable à la part réservataire. Une parcelle agricole donnée est évaluée en fonction de sa *destination urbanistique* à la date de la donation, l'utilisation agricole effective n'étant pas déterminante selon la méthode « jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie » — si la destination urbanistique autorisait une autre utilisation ; l'état des lieux est celui au moment de la donation et les prix ceux fixés au moment du jugement ; les modifications ultérieures du plan d'urbanisme ou une expropriation postérieure sont sans incidence. Mais lorsque l'héritier a déjà vendu le bien, ou que celui-ci a fait l'objet d'une expropriation, le montant retenu est le prix ou l'indemnité effectivement obtenu(e) plutôt qu'une nouvelle expertise effectuée au moment du jugement, aucune des parties n'assumant le risque lié aux fluctuations entre ces deux dates.

Conséquences pour les experts immobiliers. Ce couple de notions distingue deux éléments qui sont souvent confondus : l'état du bien, figé au moment de la transaction, et le niveau des prix, déterminé au moment de l'évaluation. Et lorsqu'il existe une transaction réelle, cela rend l'expertise

totalelement superflue — une règle qui exclut l'évaluateur du dossier et qu'il convient de connaître avant d'accepter la mission.

France — la date d'*jouissance* *divise* . En cas de partage, « les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance *divise* », aussi proche que possible de la date du partage lui-même. Une estimation de 2009 s'élevant à €382 000 ne pouvait pas être utilisée treize ans plus tard. Et lorsque le bien a été dégradé par le copropriétaire occupant, le recours consiste en une action en vertu de l'article 815-13, deuxième alinéa — et non en une rétroactivité de l'évaluation à une date antérieure à la survenance du dommage. C'est précisément cette distinction dont un expert a besoin : la détérioration est réelle, elle affecte le bien à la date d'évaluation, et elle fait l'objet d'une indemnisation par ailleurs.

France — une donation est un alié . En vertu de l'article 860, « une donation est une aliénation au sens de ce texte » : lorsque le donataire a cédé à son tour le bien en 2004, la somme à réintégrer dans la succession correspond à sa valeur au moment de cette aliénation, et non au moment du partage. La juridiction inférieure avait fixé ce montant à €266 463,42 ; selon les chiffres de l'appelant, la valeur au moment de la donation de 2004 était de €91 500 et la valeur au moment du partage de €201 200. Le jugement a été annulé sur ce point et l'affaire renvoyée devant l'Orléans ; la Cour n'a elle-même fixé aucun montant. Trois montants sont indiqués, et la loi choisit la valeur au moment de l'aliénation — en l'occurrence, le plus bas d'entre eux.

Portugal — dans quels cas une évaluation peut être réexaminée, et dans quels cas elle ne le peut pas. Trois décisions de la Relação exposent la position portugaise concernant la révision d'une évaluation d'inventaire. Les valeurs fiscales indiquées pour les biens immobiliers — €20 746,00 et €27 181,70 dans l'affaire de Lisbonne — peuvent être modifiées auprès de l'*conferência de interessados*, et une expertise peut être demandée jusqu'à l'ouverture des enchères, une expertise antérieure non payée ne constituant pas un obstacle. Mais l'article 1114.^o ne confère pas le droit de réitérer un rapport d'expertise non contesté ; une réévaluation n'est admissible que lorsque la valeur est devenue obsolète entre la date de celle-ci et celle de la conférence, le bien étant alors évalué à €830 590,86. Par ailleurs, une «*segunda perícia*» est admissible dans le cadre d'une procédure d'inventaire en vertu des règles générales relatives aux experts ; une affaire a ainsi été renvoyée lorsque le bien, évalué à €90 000, était présenté comme valant trois fois ce montant.

Portugal — la moitié correspond à la totalité. Le Relação de Évora a corrigé un barème de partage : le conjoint survivant, selon *comunhão geral*, reçoit la moitié de la valeur totale de la succession, et non la moitié de chaque bien. Concernant les biens immobiliers de €232 000 et €247 000, pour un total de €479 450, la *meação* s'élève à €239 725 et chaque héritier reçoit €79 908,33. Pour un évaluateur, cela implique que chaque actif doit être évalué selon la même norme et à la même date, puisqu'ils sont additionnés avant tout partage — un ensemble d'évaluations incohérentes entre elles fausse la répartition, même si chacune est défendable prise isolément.

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (officiel, allemand) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true> ; TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument> ; TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, entrée de base de données (portugais) : <https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/> ; TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument> ; TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1, entrée de base de données (en portugais) : <https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/> ; Cass. 1^{re} civ., 1er octobre 2025, n^o 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621,

Légifrance (officiel, français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991> ; Cass. 1^{re} civ., 14 janvier 2026, n° 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796> ; SN II CSKP 2054/22 et II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy database (officielle, en polonais) : <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen> ; Cour d'appel de 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, texte officiel (néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481> ; Cour d'appel d'Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491> ; Cour de cassation, section II, ordonnance n° 10757/2025, commentaire (italien) : <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/> ; Cass. Sez. II, arrêt n. 12258/2025 (en italien) : <https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/> ; Cass. Sez. II, ordonnance n. 32056/2025 (en italien) : <https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/>.

Suisse — société immobilière évaluée sur la base de son immeuble : 9C_ 554/2024. 14 mai 2025, Genève. Aux fins de l'inventaire successoral, une société immobilière a été évaluée sur la base de la valeur de marché de son immeuble — 7 180 000 francs, soit un coût de remplacement de 2 924 700 francs plus le terrain d'une valeur de 4 256 665 francs — moins l'hypothèque de 3 094 000 francs, soit environ 4 086 000 francs contre 4 260 000 francs conservés ; ce n'est pas arbitraire. 5A_ 523/2024 (17 septembre 2025) a réaffirmé que la valeur d'attribution dans un partage est fixée, à défaut d'accord, par des experts officiels, la méthode relevant du droit fédéral et le chiffre constituant un fait — et qu'une demande visant à obtenir la double valeur de revenu prévue par le droit agricole doit être soulevée en temps utile.

Source — 9C_ 554/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html ; 5A_ 523/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

Ukraine — partage successoral sur la base d'expertises judiciaires. 22 janvier 2026 : partage successoral sur la base d'expertises judiciaires — une maison évaluée à 1 032 645 UAH, une deuxième à 998 809, un terrain à 50 540 — le refus d'une nouvelle expertise ayant été confirmé.

Source — KCS VS 351/1781/20 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — l'immeuble de bureaux concerné par le rachat forcé. Dans le cadre d'une procédure d'évaluation faisant suite à un rachat forcé, la Cour suprême régionale bavaroise (Bayerisches Oberstes Landesgericht) a approuvé la prise en compte d'une part de copropriété d'un tiers part de copropriété dans un immeuble de bureaux et de commerce à Munich, détenue à titre de bien immobilier non exploité, à une valeur distincte de €24,767 millions. Cette part avait été évaluée par un expert agréé désigné par les parties selon l'approche par les revenus prévue par l'ImmoWertV de 2010 ImmoWertV de 2010 : valeur du terrain à la date de référence, loyers contractuels comparés au marché du premier trimestre 2021, surfaces inoccupées situées dans la fourchette haute et aucune déduction pour l'incertitude liée à la pandémie, au motif qu'elle était postérieure à la date d'évaluation. Le tribunal n'a pas fait appel à son propre expert et n'a accordé aucune décote de minorité pour cette part fractionnaire.

Conséquences pour les experts. Deux de ces conclusions vont à l'encontre des pratiques courantes. Un rapport commandé par une partie a été accepté sans nomination judiciaire, grâce à la certification publique de l'expert et à la transparence de la méthode — ce qui en dit long sur ce qui confère sa crédibilité à un rapport. Et le refus d'une décote pour participation fractionnaire, expressément au bénéfice de la minorité, va à l'encontre de la pratique américaine habituelle en matière de succession et de société de personnes, où l'absence de contrôle et le manque de négociabilité sont généralement considérés comme s'appliquant d'office à une part indivise. Aucune de ces deux positions n'est manifestement juste ; ce qui est instructif, c'est qu'un tribunal a jugé que la réduction n'était pas automatique.

Italie — poursuite de l'activité ou liquidation. Lorsque le droit à la liquidation d'un associé en vertu de l'article 2289 n'a pas été réglé avant la dissolution de la société de personnes elle-même, il est intégré à la liquidation de la société — et ce changement de procédure s'accompagne d'un changement de principe, passant d'une évaluation en situation d'exploitation à des estimations prudentes adaptées à un état de liquidation. En cas de retrait d'un associé d'une S.r.l. — une société, et non une société de personnes —, le Tribunale di Milano (30 octobre 2025) aurait, selon la note éditoriale, jugé que lorsque la valeur de liquidation est contestée, le tribunal désigne un expert, dont la décision ne peut être contestée que si elle est manifestement inéquitable ou erronée ; le jugement lui-même n'a pas été consulté.

Conséquences pour les experts immobiliers. La prémisses de la valeur n'est pas un détail de la mission ; elle est déterminée par la situation juridique, et celle-ci peut évoluer tant que le dossier est en cours. Un bien immobilier détenu en tant qu'actif d'exploitation a une valeur différente selon qu'il s'agit d'une entreprise en activité ou d'un liquidateur, et cette différence ne correspond pas à une décote que l'évaluateur applique à sa discrétion.

Com., 7 mai 2025 — l'expert peut donner plusieurs réponses. Concernant l'exclusion d'un actionnaire, la chambre commerciale a jugé que l'expert désigné en vertu de l'article 1843-4 du Code civil fixe la valeur «à l'exclusion du juge», doit appliquer les règles d'évaluation légales ou contractuelles, et — ce qui est frappant — *peut émettre plusieurs évaluations*, chacune correspondant à l'une des interprétations divergentes de ces règles par les parties. Le juge détermine ensuite quelle était la volonté réelle des parties et applique le chiffre correspondant. La juridiction inférieure avait outrepassé ses pouvoirs en suspendant l'expert et en fixant les périodes comptables à l'avance.

Conséquences pour les experts. Un expert chargé d'évaluer sur la base d'hypothèses contestées se retrouve généralement tiraillé entre deviner quelle hypothèse prévaut et refuser la mission. La France a proposé une troisième voie : effectuer une estimation pour chacune d'entre elles et laisser le tribunal trancher. C'est une meilleure solution que les deux options précédentes, et elle est applicable dès lors que le désaccord porte sur les prémisses plutôt que sur le marché.

Note de vérification. Aucune décision allemande datant de 2025-2026 n'a été trouvée concernant l'évaluation en vue d'un rachat d'une société dont les biens immobiliers constituent son actif d'exploitation, et aucune décision n'a été trouvée au Portugal concernant la valeur d'une *part sociale* ou des biens immobiliers d'une société.

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (PDF officiel, à consulter en allemand) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False> ; Com., 7 mai 2025, n° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (officiel, en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119> ; Cass. Sez. I, ord. n° 20552/2026, commentaire (en italien) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119>

[//www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/](http://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/) ; Tribunal de Milan, 30 octobre 2025, RVG 7033/2025, note éditoriale (en italien) : <https://giurisprudenzade lleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>.

Suisse — la valeur indiquée dans la circulaire s’applique sauf si le contribuable prouve le contraire. La Chambre administrative de Genève (ATA/233/2026, 3 mars 2026) a rejeté le recours d’un actionnaire qui avait acheté l’autre moitié d’une entreprise de construction — cinquante de ses cent actions — à leur valeur nominale de 50 000 francs. L’administration fiscale a considéré cette vente comme une donation mixte et a dans un premier temps évalué la donation à 552 630 francs ; le contribuable a fait valoir une valeur de la société de 397 410 francs avant application de la déduction de 30 % pour les actionnaires minoritaires, et donc une donation de 78 594 francs. La juridiction inférieure avait fixé la valeur de la donation à 349 315 francs suisses : soit 7 986,30 francs suisses nets par action sur la seule valeur intrinsèque de la société, après application de la déduction forfaitaire de 30 % que la circulaire fédérale autorise pour les participations de 50 % ou moins, multipliée par cinquante actions, moins le prix payé. La Chambre a confirmé ce chiffre. Un dividende que la société avait perçu d’une filiale ayant vendu un immeuble ne pouvait être écarté au titre de revenu exceptionnel, la vente d’immeubles constituant l’activité de cette filiale ; et une évaluation effectuée conformément à la circulaire (circulaire n° 28) est présumée aboutir à la valeur de marché, de sorte qu’un contribuable en désaccord doit apporter ses propres preuves.

Source — ATA/233/2026 (français) : https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf.

Ukraine — la veille de la notification : KGS VS 915/373/20. 25 juin 2026. La part d’un associé sortant correspond à la valeur de marché de l’ensemble des actions — actif net — à la veille de la notification de sortie, soit ici le 18 novembre 2018. Le tribunal de première instance avait considéré qu’une évaluation des bâtiments de la société datée de mars 2020 ne constituait pas une preuve valable à cet égard ; la cour d’appel avait accordé 2 039 875 UAH ; la Cour suprême a annulé cette décision et renvoyé l’affaire devant la cour d’appel, laquelle n’avait pas examiné si un rapport daté de cette date pouvait prouver la valeur de l’actif net à la date antérieure. La règle relative à la date est précise, et la question de la preuve en découle : il faut démontrer qu’une évaluation effectuée à une autre date correspond à celle prévue par la loi.

Source — KGS VS 915/373/20 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>.

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.

Portugal — une valeur réelle qui n’a jamais été expliquée. *Subseguro* — la sous-assurance — survient lorsque la somme déclarée est inférieure à la valeur réelle, et la règle proportionnelle réduit l’indemnité dans cette proportion. La Relação do Porto (6 mars 2025) a refusé d’ajouter le montant avancé par l’assureur, soit €436 422,80, aux éléments de fait, car les critères et les calculs sur lesquels il reposait n’ont jamais été expliqués ; le jugement ne fait pas mention d’une charge de la preuve, mais l’assureur, invoquant une sous-assurance, était la partie qui n’avait pas prouvé la valeur réelle. Compte tenu d’une somme assurée de €199 316,91 et d’une valeur fiscale de €195

986,35, les dommages causés par l'incendie, d'un montant de €59 458,20, ont été intégralement indemnisés.

Portugal — et que se passe-t-il lorsque les chiffres fournis par l'assureur lui-même sont obsolètes ? La somme assurée s'élevait à €245 974, alors que la valeur de reconstruction était de €355 289,88 ; ce déficit résultait du fait que le personnel de la banque avait appliqué un indice de construction obsolète €800 par mètre carré au lieu des indices de construction actuels publiés. La règle de proportionnalité, bien que prévue par la loi, a été écartée pour manquement à l'obligation d'information, et un montant de 18 970.60 €s a été versé à titre de dommages-intérêts.

Conséquences pour les experts. Ces deux éléments constituent les décisions les plus directement utiles en matière d'assurance dans le contexte européen, et elles vont dans le même sens. La règle de proportionnalité n'a de valeur que dans la mesure où l'assureur peut prouver la valeur réelle, et lorsque le montant assuré a été fixé par une personne appliquant un taux unitaire obsolète, cette règle perd toute sa validité. Le montant du coût de reconstruction n'est pas une simple formalité pour la souscription de la couverture — c'est lui qui détermine le montant de l'indemnisation versée, et la responsabilité en cas d'erreur incombe désormais à deux reprises à la partie qui l'a établi.

Portugal — coût de la réparation, et non le prix obtenu. La vente d'un bien immobilier endommagé à un prix inférieur est *dano emergente* le reflet de la dépréciation, et non d'un manque à gagner ; mais lorsque la remise en état en nature est possible, l'indemnité correspond au coût de la réparation, et accorder la différence entre la valeur marchande du bien en bon état et le prix obtenu constituerait une violation de l'article 566.^o, n.^o 1 du Code civil. Concernant les vices cachés d'une maison vendue pour €240 000 — dont le prix demandé était de €300 000, puis de €270 000, la réduction a été attribuée aux seuls vices apparents — la Relação de Coimbra a accordé des frais de réparation de €24 350 plus taxes, dans une fourchette technique comprise entre €32 700 et €43 600.

Allemagne — huit années sans défaut, et aucune méfiance vis-à-vis du prix. Deux demandes d'indemnisation de €, d'un montant de 39 048,03 chacune, concernant *merkantiler Min-derwert* — la méfiance résiduelle du marché à l'égard d'un bâtiment réparé — ont été rejetées. Après le démantèlement complet et la reconstruction d'une maison de vacances à ossature bois endommagée par l'eau, huit années sans défaut et une location ininterrompue depuis 2017, le tribunal n'a constaté aucun élément factuel circonstance factuelle sur laquelle la méfiance d'un acheteur aurait pu se fonder, telle qu'estimée en vertu de l' § 287 ZPO, et a refusé d'ordonner la réalisation d'une expertise.

Conséquences pour les experts immobiliers. La dépréciation n'est pas une déduction forfaitaire qui découle d'une réparation ; c'est un fait qui doit être établi, et qui s'estompe avec le temps. Un évaluateur qui invoque une dépréciation résiduelle plusieurs années après une réparation effectuée dans les règles de l'art avance un argument pour lequel un tribunal allemand vient d'exiger des preuves allant au-delà du simple historique — et le refus même de commander une expertise constitue la partie la plus stricte de cette décision.

Allemagne, en bref. Ces deux informations proviennent de commentaires, les textes des arrêts n'ayant pas été lus. OLG de Brandebourg 11 U 46/25 : un assureur, s'il commet une erreur de calcul dans sa feuille de calcul, ne peut alors invoquer la sous-assurance, et doit verser la valeur de remplacement intégrale, y compris la hausse des prix causée par son propre refus — €23 421,44

immédiatement et €155 375,57 plus €7 795 pour la reconstruction dans les dix-huit mois. OLG de Sarrebruckücken 5 U 57/24 : la valeur réelle est exigible immédiatement et la majoration « neuf pour vieux » ne l'est qu'après preuve de la reconstruction ; l'indemnité est réduite de moitié en cas de négligence grave ; le tribunal a rouvert un délai de reconstruction que le refus catégorique de l'assureur avait rendu impossible à respecter.

Source — TRP, dossier 743/22.3T8AVR.P1, DGSi (document officiel, à lire en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360> ; TRP, dossier 799/24.9T8VCD.P1 (portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=> ; TRL, dossier 6949/22.2T8SNT.L1, *sumários* propre au tribunal de 2025 (en portugais) : <https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf> ; TRC, dossier 235/22.5T8TND.C1 (en portugais) : <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=> ; OLG de Brandebourg 10 U 86/24, texte officiel (en allemand) : <https://gerichtssentscheidungen.brandenburg.de/gerichtssentscheidung/27435> ; OLG de Brandebourg 11 U 46/25, commentaire uniquement (en allemand) : <https://www.versicherungsrechtssiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; OLG de Sarreü ck 5 U 57/24, commentaire uniquement (en allemand) : <https://www.versicherungsrechtssiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/>.

Pays-Bas — Groningue, et perte de valeur due aux tremblements de terre. Dans le cadre du projet d'indemnisation pour la perte de valeur due aux tremblements de terre liés à l'extraction de gaz dans la région de Groningue, dont la date de référence fixe est le 1er janvier 2019, le Conseil d'État a tranché un point : qui est le titulaire du droit à indemnisation. Une indemnité de 7 199.25 €, représentant la moitié de la dépréciation, a été confirmée à l'encontre d'un copropriétaire, un accord de divorce lui attribuant la maison à €210 000 n'ayant pas valablement cédé la moitié de l'ancienne partenaire — la clause n'était pas suffisamment précise. La décision ne fait aucune mention de la méthode utilisée par le projet ni des limites de la zone concernée ; le projet calcule la perte à l'aide d'un modèle statistique couvrant une zone donnée — une méthode d'évaluation de masse — et cette décision ne l'examine pas.

Conséquences pour les experts immobiliers. Une demande d'indemnisation pour dépréciation formulée par des copropriétaires est détenue en parts, et la part d'un copropriétaire ne se transfère pas à l'autre lors d'un partage ultérieur, à moins qu'elle ne soit cédée en des termes suffisamment précis. Un évaluateur chargé d'une division de biens dans une zone d'indemnisation doit vérifier si la demande a été traitée.

Italie — €951 252 pour le bruit des autoroutes. Lorsque le bruit des autoroutes dépasse le seuil de tolérance prévu à l'article 844 du Code civil, la dépréciation (*deprezzamento*) du bien immobilier qui en résulte est indemnisable sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'expropriation, et une indemnité de €951 252,03 a été confirmée. Dans une décision connexe, la cour a exigé que le juge vérifie que les travaux de remise en état avaient effectivement remédié à la nuisance, puis qu'il évalue la « possibile deprezzamento dell'immobile ... e minore appetibilitàà commerciale » restante.

Italie — l'indemnité est une créance de valeur, et l'évaluation contractuelle ne relève pas de l'arbitrage. Le versement d'une indemnité d'assurance est une « *debito di valore* », réévaluée depuis la survenance du sinistre jusqu'à la date de paiement avec des intérêts compensatoires — de sorte que le retard de l'assureur n'érode pas le montant en termes réels . Et les chambres réunies ont jugé en avril 2026 que l' *perizia contrattuale* est un mécanisme contractuel atypique et

non un arbitrage informel : les parties conservent le droit de saisir les tribunaux en cas de violation, et le fait d'engager et de mener la procédure interrompt la prescription de manière continue.

Conséquences pour les experts en évaluation. L'arrêt rendu par la Cour de cassation italienne constitue l'équivalent italien de la décision espagnole relative à l'article 38 de la LCS, rapportée ci-dessous, et ces deux décisions définissent ensemble la portée de la clause d'expertise sur les deux plus grands marchés d'assurance de droit civil en Europe. L'Espagne la limite au montant de l'indemnisation ; l'Italie lui refuse le caractère définitif de l'arbitrage. Dans aucun des deux cas, il ne s'agit de la procédure fermée que laisse entendre le libellé de la police.

Italie — trente-cinq pour cent du prix d'achat. Concernant les vices de construction et les travaux d'infrastructure manquants ayant entraîné la révocation du certificat d'habitabilité, il a été jugé que les dommages-intérêts prévus à l'article 1494 devaient inclure la dépréciation du bien immobilier et la perte de jouissance de celui-ci : l'expert judiciaire a estimé cette dépréciation à 35 % du prix d'achat de €184 250 — soit environ €64 500 — sur un montant total de dommages-intérêts de plus de €86 000 accordé en première instance et confirmé en appel. Une dépréciation exprimée en pourcentage du prix plutôt qu'en différence entre deux valeurs est inhabituelle, et mérite d'être notée comme une forme acceptée par un tribunal italien.

Pologne — les zones de nuisance sonore aéroportuaire et une formule de calcul de la dépréciation. La jurisprudence la plus abondante en matière de dépréciation immobilière en Europe à cette période est polonaise, et elle découle des zones à usage restreint (*obszar ograniczonego użytkowania*) autour des aéroports. La Cour suprême formule cette mesure sous forme d'équation : la perte « est różnica między hipotetyczną wartością ... w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie » — la différence entre la valeur hypothétique si le terrain n'avait pas été intégré à la zone et sa valeur réelle à l'intérieur de celle-ci. Les indemnités accordées pour cette période vont d'environ 74 000 à 156 000 zł. Deux précisions sont importantes. Une indemnisation est due même lorsque la zone n'impose aucune restriction spécifique, car la désignation elle-même signale aux acheteurs que davantage de vols pourraient légalement suivre ; et lorsque des frais d'isolation acoustique sont également accordés, la diminution doit être mesurée sur le bâtiment *une fois isolé*, afin d'éviter de payer deux fois pour le même préjudice.

Conséquences pour les experts. Il s'agit d'une analyse « avant-après » où l'« avant » est purement hypothétique — le même problème que celui rencontré partout dans les études sur la contamination et la stigmatisation — et un tribunal a à la fois énoncé la formule et mis en évidence le double comptage que l'analyse « avant-après » entraîne. Le point essentiel, c'est celui de la dissociation : une remise en état et la dépréciation résiduelle après cette remise en état sont deux chiffres différents, et ajouter une dépréciation non corrigée au coût de sa remise en état est l'erreur la plus courante dans ce domaine.

Civ. 2^e, 20 mars 2025 — valeur d'usage, en l'absence de reconstruction. Dans le cadre d'une demande d'indemnisation au titre d'une assurance bâtiment portant sur deux structures — €359 306,65 et €202 231,50 — la juridiction inférieure a appliqué, d'office et sans débat, la clause de la police stipulant que « lorsque le bâtiment n'est ni reconstruit, ni remis en état, l'indemnité correspond à sa valeur d'usage » : coût de remise en état moins dépréciation, plafonné à la valeur économique. Le pourvoi en cassation portait sur l'absence de débat, et non sur la clause elle-même. Ce que fait ce terme, c'est trancher une question que soulève toute évaluation en cas de perte totale

— à savoir si la mesure correspond au coût de remplacement ou à la perte subie par le propriétaire
— en la faisant dépendre de ce que le propriétaire fait effectivement par la suite.

Civ. 3^e, 27 mars 2025 et 8 janvier 2026 — quelle indemnité peut être versée pour la diminution de valeur. Perte de vue et de lumière — un pignon réduisant la distance de séparation de 7,58 à 4 mètres — a donné lieu à des indemnités de dépréciation de €16 100, €17 270, €19 480 et €17 710, bien à évaluer si un environnement urbain dense rend cette nuisance courante. Mais en janvier 2026, une indemnité de 100 000 €s pour la « perte de chance d’une plus-value à l’âge la revente » a été annulée : « ne constitue une perte de chance réparable que la disparition actuelle et certaine d’une éventualité favorable ».

Conséquences pour les experts. Ces deux éléments définissent clairement ce dont un expert chargé de quantifier le préjudice subi par un quartier a le plus besoin. Une baisse actuelle de la valeur est indemnisable et mesurable. Une perte d’opportunité de vendre ultérieurement sur un marché plus favorable ne l’est ni l’une ni l’autre, à moins que cette opportunité n’ait été réelle en soi et qu’elle ait effectivement disparu. C’est sur ce deuxième point que les demandes d’indemnisation pour dépréciation sont généralement exagérées, et un tribunal français vient de le confirmer en chiffrant le montant.

Civ. 3^e, 26 juin 2025 — deux rapports, sans hiérarchie. Lorsqu’une expertise contradictoire menée à l’initiative de l’assureur entre en conflit avec une expertise ordonnée par le tribunal, les juges du fond choisissent entre les deux « souverainement », en se fondant sur les faits qui corroborent l’une ou l’autre. Il n’existe aucune règle de priorité. L’expert désigné par le tribunal ne l’emporte pas du simple fait de sa désignation, et l’expertise de l’assureur ne perd pas du fait de son auteur — ce qu’il convient de mettre en parallèle avec les décisions portugaises et françaises en matière de *responsabilité civile* mentionnées ci-dessus, où le rapport d’une partie ne pouvait à lui seul fonder une conclusion.

STS 161/2025 — la clause d’expertise ne porte que sur le montant de l’indemnité. L’article 38 de la Ley de Contrato de Seguro prévoit l’équivalent espagnol de la clause d’expertise couramment utilisée dans les polices d’assurance américaines : chaque partie désigne un « *perito* », et un tiers est saisi en cas de désaccord. Le 30 janvier 2025 (Salle 1.^a, rec. 646/2020), le Tribunal Supremo a jugé que cette procédure n’était obligatoire et contraignante *que* lorsque l’assureur a accepté la demande d’indemnisation et que le seul litige porte sur le montant d’un sinistre couvert. Elle ne tranche pas les questions d’existence, de couverture ou de causalité. Un assureur qui avait refusé de couvrir les dommages causés par une tempête au toit d’un entrepôt n’était donc pas lié par son défaut de désignation d’un expert — et le montant de €14 000 avancé par l’expert du demandeur a cédé la place à une indemnité de €2 800.

Implications pour les experts. Il s’agit de la conclusion la plus directement transposable de la documentation européenne sur l’assurance, car la même question se pose dans chaque clause d’expertise : que se passe-t-il lorsque l’assureur affirme que le sinistre n’est pas couvert plutôt que d’estimer que sa valeur est inférieure ? La réponse espagnole est que la clause est un mécanisme de détermination du montant de l’indemnité et rien de plus, et qu’un expert désigné en vertu de celle-ci qui se prononce sur la causalité a outrepassé le cadre de sa mission.

Espagne, en bref. L’arrêt STS 493/2025 a établi que le partage proportionnel prévu à l’article 32 de la LCS ne s’applique pas entre assureurs lorsque les assurés et les intérêts assurables diffèrent. À

la suite d'un incendie d'entrepôt ayant causé un préjudice de €804 331,73, l'assureur du propriétaire était tenu de prendre en charge l'intégralité du préjudice dans la limite de sa couverture — soit un montant supplémentaire de €315 359,62, majoré des intérêts légaux — nonobstant l'existence d'une police distincte souscrite par le locataire.

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (texte officiel, à lire en espagnol) : <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213> ; et fiche de base de données : <https://vlex.es/vid/1070024103> ; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, entrée dans la base de données (en espagnol) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828> ; Cass. 2^e civ., 20 mars 2025, n^o 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (officiel, en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775> ; Cass. 3^e civ., 27 mars 2025, n^o 23-21.076 (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642> ; Cass. 3^e civ., 8 janvier 2026, n^o 23-23.861 (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200> ; Cass. 3^e civ., 26 juin 2025, n^o 23-20.274 (en français) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941> ; la ligne OOU polonaise — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 et 194/25 — base de données Sąd Najwyższy (officielle, en polonais) : <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen> ; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, texte officiel (lu en néerlandais) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516> ; Cass. Sez. III, ord. n. 631/2025, texte intégral reproduit (en italien) : <https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/> ; Cass. SS.UU., arrêt n^o 11959/2026, version officielle (en italien) : https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152 ; Cass. Sez. II, ordonnance n^o 12966/2026, commentaire (en italien) : <https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-delli-mmobile/>.

Suisse — *moins-value mercantile*, version révisée. Valais C1 24 21 (18 novembre 2025) : incendie volontaire dans une église ; frais de réparation remboursables à hauteur de la valeur antérieure au sinistre, réaffirmation de la doctrine de la dépréciation commerciale, indemnité de Fr. 139 140 accordée. C1 15 61 (9 mars 2026) réaffirmation de la distinction entre valeur actuelle et valeur à neuf, et de la notion de perte totale économique lorsque le coût des réparations, majoré de la dépréciation résiduelle, dépasse la valeur actuelle. Pour la seule décision de cette période ayant effectivement *évalué* la dépréciation d'un bien immobilier, voir la rubrique Swissgrid sous « *Expropriation* » ci-dessus.

Source — C1 24 21 : https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf ; C1 15 61 : https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

Couverture et état d'avancement

- **Regroupement.** Ce numéro regroupe les États membres de l'Union européenne étudiés dans ce dossier, auparavant répartis entre deux numéros définis géographiquement. La couverture de chaque État reste inchangée ; seul le regroupement a été modifié.
- **L'Irlande et la Moldavie.** L'Irlande (État membre) est traitée dans cette partie, et non avec le Royaume-Uni ; la Moldavie (qui n'est pas membre) est mentionnée avec la Roumanie. La Norvège (Espace économique européen, non membre) est traitée ici dans le cadre de la comparaison nordique. La Suisse et l'Ukraine (qui ne sont ni l'une ni l'autre membres) sont également abordées ici.
- **La dimension de l'Union.** Les implications de l'adhésion à l'UE en matière d'expropriation et d'évaluation — ainsi que leur relation avec la Convention européenne des droits de l'homme — sont abordées dans la synthèse d'introduction.