

Affaires judiciaires récentes au Moyen- & -Orient et en Afrique du Nord : Algérie, Égypte, Irak, Israël, Jordanie, Koweït, Maroc, Oman, Qatar, Arabie saoudite, Tunisie, Tü Turquie, Émirats arabes unis

TRADUIT EN ANGLAIS PAR L'IA À PARTIR DE L'ARABE, DU TURC, DU FRANÇAIS ET DE L'HÉBREU

Chaque élément traduit est signalé et lié à sa source en langue originale au point d'utilisation.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/jphmet43

Avis aux lecteurs. Ces résumés sont les descriptions propres à la Revue de décisions de justice et de textes juridiques, rédigées à l'intention des professionnels de l'évaluation. Ils ne constituent pas un conseil juridique. Lorsque la compréhension d'une décision ou d'une disposition est déterminante pour une affaire, le lecteur doit consulter le texte officiel et prendre l'avis d'un avocat habilité dans l'ordre juridique concerné. Beaucoup des sources sont rédigées dans une langue autre que l'anglais et ont été lues en traduction automatique, laquelle peut être erronée ; chaque élément de cette nature est signalé, et sa source en langue originale est liée afin de pouvoir être vérifiée.



Les juridictions étudiées dans ce numéro sont indiquées et ombrées.

Portée et sources

Cet article porte sur l'évaluation des droits immobiliers au Moyen-Orient et en Afrique du Nord : la Réglementation régissant les pratiques d'évaluation dans la région, la valeur probante du rapport d'expertise devant les tribunaux, les charges grevant la détention de biens fonciers, et — qui occupe la majeure partie des pages suivantes — l'acquisition forcée, l'expropriation, la saisie de biens privés

par l'État, appelée « droit de préemption » () aux États-Unis, et la manière dont l'indemnisation correspondante est fixée. La pondération reflète ce qui est publié dans la région plutôt qu'une opinion sur ce qui y est important.

Il s'agit du volet *de référence* consacré au Moyen-Orient et à l'Afrique du Nord, qui couvre les États arabes d'Asie occidentale et d'Afrique du Nord, ainsi que la Türkiye et Israël.

Israël n'est pas un État arabe et n'entre pas dans la catégorie décrite par la phrase précédente. Il est examiné ici car l'alternative — ne le classer dans aucune catégorie, ou le classer dans une catégorie européenne en raison de son héritage juridique — serait pire, et parce que ses décisions de 2025-2026 concernant le patrimoine à évaluer traitent directement des problèmes d'expropriation qui dominent les sections consacrées à cette région. L'Irak, un État arabe, est également examiné et ne nécessite aucune explication de ce type.

Un mot sur les limites de la région, car le département préfère préciser son choix plutôt que de laisser le lecteur le déduire lui-même. L'Égypte est un pays transcontinental et le Maroc se trouve entièrement en Afrique ; aucun des deux ne fait partie du « Moyen-Orient » au sens strictement géographique, et le Maroc y est rarement classé, quelle que soit l'interprétation. Le Maroc est pris en compte car le principe d'organisation de cette partie n'est pas la frontière continentale, mais la frontière juridique et linguistique : sa législation est publiée en arabe, et ses problèmes d'expropriation et d'indemnisation — qui dominent cette partie — sont manifestement les problèmes que pose la région. Les informations concernant l'Égypte ont été identifiées au cours d'une recherche en langue arabe menée pour d'autres juridictions et ont été délibérément conservées ; la note figurant dans la section consacrée à l'Égypte précise cette position. Le regroupement de ces juridictions avec celles du Golfe et du Levant permet des comparaisons qu'une division continentale aurait rompues. Parmi les États arabes étudiés, les codes civils partagent une ascendance commune ; le code civil de Türkiye, d'origine suisse, fait figure d'exception. L'Afrique subsaharienne fait l'objet d'un article distinct dans ce numéro. Le présent article traite des évolutions présentant une importance pratique continue jusqu'au troisième trimestre 2026 ; les articles suivants prendront la forme de mises à jour trimestrielles.

Israël. Israël est examiné ci-dessous sous les rubriques « expropriation » et « fiscalité ». Deux autres décisions israéliennes fournies par le rédacteur en chef — une annulation de projet en vertu de la loi TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, Plan-cadre national 38) engageant des garanties en vertu de la loi sur la vente, et une ordonnance de la façade d'Herzliya — ont été écartées alors que le champ d'application de cette partie portait encore sur les États arabes et la Türkiye. Elles n'ont pas été vérifiées et sont reportées, sans avoir été analysées.

Cette région pose un problème de sources que les autres études ne rencontrent pas. Plusieurs des juridictions concernées ne publient pas systématiquement leurs arrêts, et lorsque ceux-ci sont publiés, ils le sont souvent de manière sélective, sans index, ou ne sont disponibles qu'en arabe, sans référence officielle. En conséquence, le présent numéro accorde davantage d'importance que les autres aux évolutions *réglementaires*, qui font l'objet d'une publication, ainsi qu'au droit supranational de la Cour européenne des droits de l'homme, qui lieurkiye et qui est intégralement rapporté.

Les sources primaires sont la base de données HUDOC de la Cour (hudoc.echr.coe.int) et le Département de l'exécution des arrêts du Conseil de l'Europe pour Türkiye ; les règles et normes publiées par l'Autorité saoudienne des évaluateurs agréés (Taqeem, taqeem.gov.sa) ; le Département foncier de Dubaï et l'Agence de régulation immobilière (RERA) pour les Émirats arabes ; ainsi que les journaux officiels des États concernés — le journal officiel étant le journal officiel de l'État qui pro-

mulgue les lois et les décrets, de sorte qu'une référence à celui-ci constitue une référence au texte authentique. Lorsqu'une question est traitée uniquement à partir de sources secondaires, cela est précisé.

Provenance et traduction automatique. Lorsqu'une décision ou un acte figurant dans cette étude a été consulté dans une langue autre que l'anglais, il a été lu via une traduction automatique, ce qui est indiqué au moment de l'utilisation par une note **de source** mentionnant la publication dans la langue d'origine et un lien vers celle-ci. Deux raisons. La première est la transparence : une traduction automatique d'un arrêt judiciaire n'est pas l'arrêt lui-même, et un lecteur qui évalue s'il doit se fier à une proposition doit savoir comment celle-ci est parvenue sur cette page. La seconde est d'ordre opérationnel. Cette revue publie des éditions traduites, notamment une édition en arabe ainsi que des éditions en japonais, coréen et chinois. Une édition traduite qui retranscrirait notre anglais dans la langue dans laquelle le texte source a été rédigé multiplierait le nombre de traductions au lieu d'en inverser une seule. Le lien conservé permet à chaque édition de s'appuyer sur l'original, qui est la seule version faisant autorité.

Il n'existe aucun texte concurrent dans la langue d'origine. Une conséquence de la pratique susmentionnée mérite d'être clairement soulignée, car elle détermine la manière dont les éditions traduites de ce numéro doivent être réalisées.

Tout ce que ce service dit à propos d'une décision rédigée dans une autre langue constitue son *propre résumé, rédigé en anglais*. Il ne s'agit pas d'une traduction des termes utilisés par le tribunal et ne doit en aucun cas être présenté comme tel. Lorsqu'un terme technique apparaît entre guillemets — « nettement élevé », « l'expert parmi les experts » —, le terme original est indiqué à côté, dans son écriture d'origine ou en translittération, et c'est l'original qui fait foi ; la version anglaise est une note explicative, et non une traduction de la décision.

Cette insistance s'explique par un risque particulier. Deux des numéros de cette revue sont publiés dans des langues dans lesquelles les juridictions étudiées ici rendent leurs jugements : l'arabe et le turc. Si une édition dans l'une de ces langues était produite en retraduisant ce texte anglais dans cette langue, il en résulterait un deuxième corps de texte, dans la langue du jugement original, décrivant ce jugement avec des mots qui ne sont pas ceux du tribunal. Un lecteur ne pourrait pas savoir quel texte fait autorité, et la Revue aurait ainsi créé une confusion.

Les éditions rédigées dans l'une des langues étudiées ici doivent donc considérer ces passages comme *des descriptions rédactionnelles*, présentées comme telles, et doivent suivre le lien « **Source** » menant à l'original lorsque l'on souhaite consulter la formulation utilisée par la cour elle-même. Il faut à tout prix éviter un « aller-retour » silencieux qui aboutirait à une version concurrente d'un arrêt dans la langue même dans laquelle cet arrêt a été rédigé.

Il ne faut pas se fier aux seules informations contenues dans la présente étude, telles qu'elles figurent dans la description en anglais. Les références aux arrêts et aux textes législatifs doivent être vérifiées dans le rapport officiel ou le journal officiel de la langue d'origine avant d'être utilisées dans le cadre d'une pratique professionnelle ou d'une publication ultérieure.

Expropriation

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

Le Moyen-Orient et l'Afrique du Nord posent un problème particulier en matière de compte rendu : dans plusieurs de ces États, les arrêts ne sont pas publiés du tout ; ce qui peut donc être vérifié, ce sont les dispositions légales et, lorsque le raisonnement d'un tribunal est rapporté de seconde main, c'est ce raisonnement plutôt que le chiffre. Les études par pays sont conservées dans leur intégralité sous cette rubrique, et l'absence de jurisprudence est signalée comme telle plutôt que d'être passée sous silence.

Türkiye — l'expropriation et la Convention

Le problème structurel de l'expropriation « *de facto* ». La Cour européenne des droits de l'homme a estimé que la pratique en vigueur en Türkiye consistant à s'approprier des terrains sans procédure formelle d'expropriation — une expropriation « *de facto* », ce que la pratique américaine appelle une « inverse condemnation » (une « réquisition réglementaire ou constructive ») — constitue un problème structurel incompatible avec l'article 1 du protocole n° 1, la disposition de la Convention protégeant la propriété. Dans l'affaire « *Sarıca and Dilaver v Turkey* » (n° 11765/05, 27 mai 2010), la Cour a invoqué l'article 46 de la Convention pour indiquer que la Türkiye devait adopter des mesures générales visant à rendre l'expropriation moins imprévisible et arbitraire et à garantir une indemnisation. Le Service de l'exécution des arrêts supervise cette obligation ; l'exécution restait en suspens sous contrôle ordinaire au 1er septembre 2026, selon les registres du Comité des ministres (HUDOC-EXEC).

Conséquences pour les experts en évaluation. Deux aspects des affaires d'expropriation Türkiye ont une incidence sur la pratique de l'évaluation en général. Premièrement, lorsqu'une expropriation est informelle, que la date de l'expropriation est contestée et que la date d'évaluation (date à laquelle se réfère l'expertise) dépend de la conclusion à ce sujet. Deuxièmement, les indemnités accordées par la Cour tiennent compte de la dépréciation monétaire et du délai entre la prise de possession et le paiement comme un poste distinct, ce qui rappelle que, dans un contexte de forte inflation, une valeur marchande nominale à une date historique ne constitue pas une mesure de la perte réellement subie.

Reclassement ne constituant pas une expropriation. Dans l'affaire *Foundation of the Sulmanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (déc.), n° 13768/18, une commission de la deuxième section (une formation de trois juges de la Cour européenne des droits de l'homme, siégeant à un niveau inférieur à celui de la chambre et de la Grande Chambre) a déclaré la requête irrecevable ; la décision a été adoptée le 16 décembre 2025 et notifiée le 22 janvier 2026. La requête portait sur le reclassement du terrain de la fondation en espace vert. L'affirmation selon laquelle les autorités étaient habilitées à procéder à une expropriation dans un délai maximal de cinq ans, bien à évaluer, figure dans la décision sous forme de considérant (§14) du raisonnement de la Cour constitutionnelle turque, et non comme la ratio de la Cour de Strasbourg elle-même — la partie d'un arrêt qui statue et lie, par opposition à une remarque d'*obiter* formulée en passant. La base nationale est l'Ek Madde 1 (article additionnel n° 1) de la loi n° 2942 sur l'expropriation, ajouté par la loi n° 6745 de 2016 (non vérifié sur mevzuat.gov.tr).

Conséquences pour les experts immobiliers. Une reclassification urbanistique qui entraîne une dépréciation de la valeur sans transfert de propriété constitue le problème classique consistant à distinguer l'expropriation donnant lieu à une indemnisation de la réglementation ne donnant pas lieu à une indemnisation. La contribution de l'évaluateur consiste à quantifier l'impact de la reclassification sur la valeur séparément de celui de l'expropriation prévue — il s'agit de montants différents portant

sur des dates différentes, et les confondre conduit à surévaluer la demande d'indemnisation.

Source — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, n° 11765/05, 27 mai 2010, HUDOC (version officielle, à lire en anglais) : <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943>.

Türkiye — les tribunaux nationaux

Les deux affaires strasbourgeoises susmentionnées décrivent le «ürkiye» vu de l'extérieur. La Cour de cassation (*Yargıtay*) — dans les systèmes de droit civil de type français, la cour suprême, qui examine uniquement les erreurs de droit et non les faits ; ce titre est utilisé dans le même sens dans les sections ci-dessous consacrées aux Émirats arabes unis, en Égypte et au Koweït (voir les sections ci-dessous) — apporte la réponse nationale, et sur deux points, son Droit est plus directement utile aux évaluateurs que tout ce qui figure dans le Droit relatif à la Convention.

Expropriation de fait : la date d'évaluation et la méthode comparative. *Kamulaştırmasız el atma* — occupation d'un terrain privé par une autorité publique sans procédure d'expropriation — constitue l'équivalent national du problème structurel identifié dans *Sarıca and Dilaver*. La cinquième chambre civile a jugé que, dans une telle affaire, le bien doit être évalué à la date à laquelle l' action a été intentée, et non à la date à laquelle l'autorité en a pris possession. Dans une décision du 3 février 2021 (*Yargıtay* 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K. ; dans la forme de citation turque, HD correspond à *Hukuk Dairesi*, une chambre civile, E. correspond à *esas*, le numéro de dossier, et K. correspond à *karar*, le numéro de décision), la Chambre a jugé que les terrains devaient être évalués par comparaison avec les ventes de biens comparables en vertu de l' l'article 11, paragraphe 1, point g), de la loi n° 2942 sur l'expropriation, à la date à laquelle l' action a été introduite, et que la somme fixée porte des intérêts légaux (*faiz*) à compter de la date d'introduction de l'action. La question de savoir si le taux d'intérêt le plus élevé applicable aux créances publiques — un taux découlant du dernier alinéa de l'article 46 de la Constitution, qui s'applique aux indemnités d'expropriation impayées faisant l'objet d'un jugement définitif — s'étend à de telles indemnités reste une question en suspens. Par ailleurs, la doctrine fait état de décisions de la Cour constitutionnelle rendues dans le cadre de recours individuels traitant de l'application inadéquate ou non motivée du taux objectif d' *ğ* (*objektif de er artış oranı*) — le taux selon lequel l'indemnité fixée à une date d'évaluation antérieure est actualisée pour tenir compte de la hausse générale de la valeur du bien immobilier au cours de la période intermédiaire — comme une atteinte aux droits de propriété et un motif d'annulation de la décision ; ces décisions n'ont pas fait l'objet d'une vérification au cours de ce cycle.

Conséquences pour les experts immobiliers. La règle de la date d'évaluation constitue la solution de fond au problème que la Cour de Strasbourg n'a pu que mettre en évidence. Lorsqu'une autorité occupe un terrain depuis des années sans l'avoir exproprié, une évaluation à la date de la prise de possession conférerait à cette autorité le bénéfice de l'inflation intervenue entre-temps — ce qui constitue un problème grave dans le contexte de cette monnaie. Une évaluation à la date du dépôt de la requête, avec des intérêts courant à compter de cette date, supprime cet avantage. Le taux objectif d'augmentation de la valeur doit être motivé plutôt qu'affirmé ; conformément au commentaire mentionné ci-dessus, un taux inexplicé ou inadéquat constitue en soi un motif de recours.

Détermination du loyer (*kira tespiti*) : identifiée, mais non confirmée. Dans le cadre d'une action en « *kira tespiti* », le tribunal fixe le loyer d'un bail renouvelé en se référant à des loyers comparables (*emsal kira*). Deux arrêts attribués à la Troisième Chambre civile en 2026 ont

été identifiées dans des rapports de praticiens mais n'ont pas encore été confirmées par les rapports officiels ; elles sont donc mentionnées ici expressément comme non vérifiées : d'une part, qu'en cas de vente du bien immobilier, le loyer payé d'avance revient au nouveau propriétaire ; et d'autre part, qu'un bail renouvelé peut être évalué par rapport au loyer du marché. Quant à la réduction habituellement accordée à un locataire de longue date — l'« *eski kirac* » *ı* *indirimi* —, il n'existe pas de plafond fixe ; elle est généralement de l'ordre de dix à vingt pour cent, à la discrétion du juge, selon un commentaire (non confirmé).

Note de vérification. La décision « *el atma* » mentionnée ci-dessus est tirée d'un commentaire d'un praticien turc reprenant le raisonnement de la Chambre ; il convient toutefois de vérifier la citation par rapport au compte rendu officiel avant de s'y fier. Les éléments relatifs au « *kira tespiti* » sont identifiés uniquement à partir des rapports des praticiens et restent à confirmer.

Source — Turkish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Commentaire de praticiens turcs sur la jurisprudence relative au *kira tespiti* et à la *kamulaştırmasız el atma*, <https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>

La Cour constitutionnelle et la garantie de la valeur réelle. Quatre décisions rendues par l'Anayasa Mahkemesi en 2025-2026 portent directement sur le prix d'expropriation et constituent, dans leur ensemble, le corpus le plus important de jurisprudence constitutionnelle en matière d'évaluation dans le présent numéro.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. Dans l'affaire « *Hürmet Alpay and others* » (requête n° 2020/27651, session plénière, 18 septembre 2025, arrêt rendu le 16 avril 2026), la Cour a constaté une violation des articles 13, 35 et 46, dans la mesure où des parcelles considérées comme des biens culturels avaient été expropriées et où l'article 15, paragraphe 1, point d), de la loi n° 2863 interdisait à l'évaluateur de prendre en compte l'ancienneté, la rareté et la valeur artistique du bien (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*). Les experts avaient proposé une majoration objective de 150 % de la valeur au titre de l'usage commercial et de la valeur artistique, mais les tribunaux n'en avaient pas tenu compte. La Cour a estimé que cette interdiction portait atteinte au « *gerçek karşılık* » garanti par l'article 46 de la Constitution. Une loi qui exclut un élément de valeur de l'évaluation va à l'encontre de la garantie de la valeur réelle plutôt que de simplement la réglementer.

Registration before final payment. Par les décisions E.2025/190 et K.2026/38 (Journal officiel du 21 mai 2026, n° 33260), la Cour a annulé les termes « La décision d'enregistrement est définitive » figurant à l'article 10§8 de la loi n° 2942 : l'enregistrement du bien au nom de l'administration avant que la valeur réelle n'ait été définitivement fixée et payée en appel constitue une violation des articles 13, 35 et 46. L'annulation prend effet au bout de neuf mois. Le même problème avait déjà été constaté dans le cadre d'un recours individuel, *Muammer Bulut* (2020/9066, Assemblée plénière, 21 novembre 2024, prononcé le 4 août 2025), dans laquelle l'indemnisation avait été par la suite portée à 526 358,40 TL après que la Cour de cassation eut exigé que les constructions situées sur le *reste du terrain non exproprié* soient prises en compte.

Sitting on land without expropriating it. Par décision E.2024/135 du 16 janvier 2025, la Cour a annulé la peine ajoutée à l'article additionnel n° 1§1 de la loi n° 2942 par la loi n° 7421, qui permettait aux administrations de ne pas acquérir des terrains classés pour un service public alors que le propriétaire subissait la restriction — forme législative du problème d'expropriation *de fait* identifié dans *Sarıca and Dilaver*. Le 8 octobre 2025, la Cour a également annulé l'article 362§1(a)

du Code de procédure civile dans la mesure où il interdisait les pourvois en cassation sur des points de droit dans les affaires d'expropriation et d'indemnisation.

Conséquences pour les experts. L'affaire « *Hürmet Alpay* » constitue la jurisprudence à retenir au-delà de l'affaire « *ürkiye* ». Lorsqu'une loi prescrit de ne pas tenir compte d'une caractéristique du bien — son âge, sa rareté, sa qualité artistique —, le chiffre qui en résulte ne constitue pas une évaluation légale de la valeur réelle, mais une évaluation tronquée, et l'expert travaillant sous une telle directive doit indiquer clairement ce qui a été exclu et sur sur l'instruction de qui. Ce principe s'étend : lorsqu'un code d'indemnisation exclut un attribut pour lequel le marché paie — le patrimoine, la rareté, une vue —, cette exclusion relève d'une question constitutionnelle et non d'une simple convention d'évaluation. *Muammer Bulut* ajoute le reste : les constructions situées sur des terrains non expropriés ont été jugées comme devant faire partie de l'indemnisation, ce qui correspond à la même proposition que dans l'affaire « *Tudor Creek* », rapportée dans le volet , parvient au même résultat au Kenya en partant d'un autre angle. Et les affaires relatives à l'enregistrement fixent la séquence — la valeur est déterminée et versée en premier lieu, le titre de propriété transféré en second lieu — ce qui est contraire à l'ordre autorisé par le texte annulé.

Note de vérification. L'article provisoire n° 20 de la loi n° 2942, promulguée en 2026 à la suite de l'annulation par la Cour, en 2022, de la loi n° 221, serait destiné à considérer que les attributions publiques *de fait* effectuées avant le 8 octobre 1956 comme ayant fait l'objet d'une expropriation à la date de l'attribution, et s'appliquer aux affaires en cours ; il s'agit là d'une règle relative à la date d'évaluation qui revêt une certaine importance et qui repose ici uniquement sur des commentaires. Les communiqués de presse de l'AYM constituent la partie accessible de ce dossier : les dossiers d'expropriation numérotés en première instance et les textes intégraux de la Cour de cassation se trouvent dans la base de données UYAP et n'ont pas pu être consultés.

Sources — Communiqués de presse de la Cour constitutionnelle (officiels, disponibles en anglais et en turc) : *Hürmet Alpay*, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-b-edelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlend-igi-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/> ; *Muammer Bulut*, <https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/> ; E.2024/135, <https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/> ; résumé de la jurisprudence 2025, <https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/> ; E.2025/190 commentaire (en anglais) : <https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law> ; commentaire provisoire sur l'article 20 : <https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law>.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — les deux méthodes, appliquées. Les décisions de la cinquième chambre de 2025-26 montrent que la répartition légale des méthodes fonctionne. Pour les terres agricoles (article 11, paragraphe 1, point f)), c'est la méthode du revenu qui prévaut : dans l'affaire E. 2025/1626, un taux de capitalisation de 4 %, des augmentations de la valeur objective de 40, 0 et 40 % pour les trois parcelles, les arbres évalués selon les barèmes de la direction régionale de l'agriculture, et les bâtiments selon les prix unitaires officiels, déduction faite de l'amortissement. Pour les terrains à bâtir (article 11, paragraphe 1, point g)), c'est la méthode comparative qui s'applique : dans l'affaire E. 2025/17115, la chambre avait déjà renvoyé des rapports proposant des montants de 12 550, 11 710, 11 700 et 10 000 TL par mètre carré *pour la même date d'évaluation*, les jugeant non convaincants et inaptes à fonder un jugement — quatre chiffres émanant d'un seul

collège, à une même date, et c'est cette fourchette qui a motivé l'annulation.

Et les frais qui ont englouti l'indemnité : *Hasan Durmuş* . 23 janvier 2025. L'indemnisation pour le terrain réenregistré au nom du Trésor public en tant que forêt a été fixée à 38 521,12 TL — soit la valeur à la date à laquelle le jugement d'annulation du titre de propriété est devenu définitif, en baisse par rapport à une première estimation d'expert de 120 976,52 TL — et le propriétaire s'est alors vu facturer 11 383,43 TL d'honoraires d'avocat, soit 29,55 % de l'indemnité accordée. La Cour constitutionnelle a constaté une violation : des frais qui absorbent près d'un tiers de l'indemnité sapent la valeur réelle du bien.

Source — *Hasan Durmuş*, communiqué de presse de la Cour constitutionnelle (à lire en turc) : <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar> ; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 et E. 2025/17115, textes intégraux disponibles sur un site miroir commercial (en turc) : <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2> et <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437>.

Émirats arabes unis — l'obligation pour le tribunal d'examiner les preuves d'expert

Cour de cassation de Dubaï, mai 2026 — appartement-hôtel ou logement résidentiel.

Un logement situé à Dubaï a été vendu par un promoteur immobilier de Dubaï en octobre 2013 selon des conditions la décrivant comme un appartement-hôtel, au prix de 3,13 millions d'AED (AED, le dirham des Émirats arabes unis) ; avec les frais de service et d'entretien, l'acheteur a payé 4,69 millions d'AED au total. Lors de la remise des clés, le logement a été classé comme résidentiel. L'acheteur a intenté une action en justice pour récupérer 1,55 million d'AED — ce chiffre est celui avancé par Gulf News — et a été débouté en appel. Comme indiqué, la Cour de cassation a infirmé ce jugement et renvoyé l'affaire, estimant que bien qu'un tribunal soit en droit de s'appuyer sur un rapport d'expert, il doit examiner les objections sérieuses formulées à l'encontre de ce rapport lorsque celles-ci sont susceptibles d'influencer le résultat ; la cour d'appel n'avait pas examiné les arguments de l'acheteur concernant les incohérences entre les conclusions initiales de l'expert et un rapport complémentaire. Le promoteur immobilier a été condamné à payer les frais de procédure ainsi qu'une somme de 2,000 AED. Aucun numéro d'affaire n'a été publié dans l'article.

Conséquences pour les experts. Il s'agit d'une décision concernant la validité du rapport d'expertise lui-même. Deux points en découlent. Le premier est qu'un rapport d'expertise ne fait pas foi en soi : un tribunal qui l'adopte sans se pencher sur une contestation étayée commet une erreur qui sera corrigée en appel ; le rapport doit donc être capable de résister à la contestation dès sa lecture. Le second concerne les rapports complémentaires. Lorsqu'un expert publie un rapport complémentaire, toute divergence par rapport au premier devient un enjeu réel de la procédure, et un expert qui révisé un chiffre sans en expliquer la raison fournit à la partie adverse son meilleur argument. Concilier les deux fait partie du travail, ce n'est pas une réflexion après coup.

Ce litige met également en évidence le fait que la classification d'un bien immobilier — hôtel, résidence avec services, résidence résidentielle — relève avant tout de l'évaluation plutôt que du droit, puisque cette classification détermine l'usage autorisé, le mode d'exploitation et le bassin d'acheteurs, et donc la valeur du bien.

Source — *Gulf News*, 25 mai 2026, « Un acheteur de Dubaï obtient une nouvelle audience dans le litige concernant un appartement-hôtel d'une valeur de 4,6 millions de dirhams » (Dh, dirham, selon la notation utilisée par

le journal) ; à lire en anglais : <https://gulfnews.com> (URL de l'article non enregistrée au moment de la publication).

Oman — une nouvelle loi sur l'expropriation

Décret royal n° 71/2023, loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Oman a remplacé son cadre réglementaire en matière d'expropriation par un décret royal en 2023. Les principes directeurs sont les suivants : aucun bien ne peut être exproprié, ni saisi à titre provisoire, sauf pour des raisons d'utilité publique et moyennant *une indemnisation équitable* fixée conformément à la loi ; et lorsque le ministre ordonne une saisie provisoire dans un cas d'urgence, le ministère doit indemniser les personnes concernées pour la période pendant laquelle elles ont été privées de la jouissance de leur bien.

Conséquences pour les experts. Le chef d'indemnisation pour la période de privation correspond à la rémunération des intérêts. Il nécessite de déterminer la valeur d' *usage* sur une période définie — un loyer ou une valeur d'occupation — distincte de la valeur en capital de l'intérêt prévu, et ces deux éléments constituent des instructions différentes donnant lieu à des chiffres différents. Un expert chargé d'une affaire de saisie provisoire à Oman doit déterminer quelle est la valeur demandée avant de commencer.

Cette entrée a notamment été ajoutée afin de corriger une hypothèse. L'avis de travail initial du département, tiré de sources anglophones, était qu'Oman ne disposait d'aucun texte législatif méritant d'être répertorié. Le texte législatif ci-dessus a été identifié grâce à une seule requête en arabe. L'omission provenait de la recherche, et non de la juridiction concernée.

Source — Arabic, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Qanoon.om, décret royal n° 71/2023 (qanoon.om précise qu'il ne s'agit pas d'une source officielle et renvoie les lecteurs au Journal officiel), <https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

Jordanie — contestation de l'évaluation, et les experts

L'opposition du propriétaire est portée devant le tribunal, avec l'intervention d'experts.

Comme indiqué en août 2026 à propos d'expropriations au profit d'une société de potasse et d'une compagnie ferroviaire, un propriétaire foncier mécontent de l'évaluation de l'indemnisation peut former opposition devant le tribunal de première instance, qui peut désigner des experts immobiliers chargés d'évaluer le terrain ainsi que les cultures, les bâtiments et les installations fixes qui s'y trouvent. Ce même rapport précise que l'indemnisation doit correspondre à la valeur réelle du terrain et non à un prix administratif, que le « quart légal » (*al-rub' al-qānūnī*) n'est pas déduit, et qu'un échange contre des biens comparables dans la même région est proposé comme alternative. La thèse selon laquelle l'avis d'un expert désigné par le tribunal ne lie pas ce dernier, et l'adage selon lequel le juge de fond est « l'expert des experts » (*qādī al-mawḍū' huwa khabīr al-khubarā'*), sont couramment citées comme reflétant la pratique régionale, mais ne figurent pas dans la source et ne sont pas référencées ici.

Conséquences pour les experts. L'expert désigné à la suite d'une contestation évalue quatre éléments — le terrain, les récoltes, les bâtiments et les installations fixes — et le rapport doit les distinguer clairement, car chacun d'entre eux peut faire l'objet d'une contestation séparée. Un rapport qui se contente d'indiquer un chiffre sans exposer le raisonnement qui a permis d'y parvenir ne fournit au tribunal aucun élément sur lequel se fonder.

Note de vérification. Cette entrée repose sur un seul article de presse. La loi n° 13 de 2019 relative aux biens immobiliers n'a pas été consultée ; par conséquent, aucun de ses articles n'est cité, et aucune décision jordanienne de 2025-2026 n'a pu être vérifiée.

Source — Arabic, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Reportage jordanien sur l'indemnisation des terrains expropriés,
<https://nesan.net/?id=356650>

Égypte — date d'évaluation et coût du retard

Cour de cassation : les trois chefs d'une indemnisation pour expropriation. La décision rapportée ci-dessous montre que la Cour de cassation a retenu trois chefs distincts, chacun assorti de sa propre date. L'indemnisation doit correspondre à la valeur réelle du bien à *la date de son expropriation*. La perte de jouissance fait l'objet d'une indemnisation distincte : dans l'affaire en question, elle s'étendait de la date de l'expropriation, le 29 mai 2009, à la date à laquelle l'expert désigné par le tribunal a déposé son rapport. Les intérêts légaux, au taux de quatre pour cent, courent à compter du jugement définitif jusqu'au paiement intégral.

Renvoi du 2 avril 2026, décision rendue en juin 2026 : la demande n'est pas prescrite.

Lors d'une séance du 2 avril 2026, la Cour de cassation a saisi son Assemblée générale des affaires civiles, commerciales et du statut personnel un conflit entre deux courants jurisprudentiels concernant la qualification d'une demande d'indemnisation pour expropriation sans procédure régulière. L'un des courants considérait que la demande se prescrivait — c'est-à-dire qu'elle devenait prescrite en vertu du délai de prescription prévu par le droit civil ; le terme « prescrire » signifie ici être prescrit, et non être exigé — au bout de quinze ans en vertu de l'article 374 du Code civil, l'État pouvant acquérir le bien par prescription (prescription acquisitive, l'équivalent en droit civil de la possession adversative) ; l'autre l'a caractérisée comme une action en droit (*da'wā istihqāq*, romanisé : *da'wa istihqaq*) découlant du droit de propriété et donc non éteinte par la prescription, quelle que soit la durée du délai. L'avis du ministère public penait en faveur de la seconde interprétation. Par une décision rendue le 17 juin 2026, l'Assemblée générale a tranché le litige, dans le cadre de l'appel n° 32277 de l'année judiciaire 95, en faveur de la seconde ligne : une demande d'indemnisation pour expropriation sans procédure régulière est une demande de droit fondée sur la propriété et n'est pas prescrite. L'affaire en cause trouvait son origine dans le décret n° 2048 de 2004 et le projet routier Mansoura-Gamasa ; l'indemnité s'élevait à 814,500 EGP (livres égyptiennes) pour le bien immobilier, à 45,438,54 EGP pour la perte de jouissance du 29 mai 2009 jusqu'au dépôt du rapport d'expertise, ainsi que des intérêts légaux au taux de quatre pour cent à compter du jugement définitif jusqu'au paiement.

Conséquences pour les évaluateurs. La consigne est double. L'évaluateur est chargé de déterminer la valeur en capital à la date de l'expropriation — ici, dix-sept ans avant le jugement — et, séparément, la valeur de l'usage dont le propriétaire a été privé pendant la période fixée par le tribunal. Il s'agit là de deux exercices distincts : une évaluation rétrospective de la valeur en capital et une évaluation courante de la valeur d'usage ou de la valeur locative ; un rapport qui ne répond qu'à la première question n'a répondu qu'à la moitié de la question. Le délai écoulé après le jugement donne lieu à des intérêts, et non à une réévaluation.

La question ayant été tranchée conformément aux conclusions du ministère public, les conséquences pratiques pour la pratique en matière d'évaluation sont considérables, car une action qui ne se prescrit jamais est une action qui peut être intentée pour une expropriation remontant à un passé

lointain. L'évaluation rétroactive sur de très longues périodes, avec les difficultés de preuve qu'elle implique, devient alors une routine plutôt qu'une instruction exceptionnelle.

Remarque. L'Égypte ne faisait pas partie du champ d'application initialement défini pour ce volet. Les informations la concernant ont été identifiées au cours d'une recherche en langue arabe menée pour d'autres juridictions, et le département les a délibérément conservées, estimant qu'il était plus utile de les mentionner que de les omettre pour une question technique liée au champ d'application. La couverture de l'Égypte n'est pas abordée par ailleurs.

Source — Arabic, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Couverture juridique égyptienne des principes d'expropriation de la Cour de cassation, <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

Jamais prescrit, et payable d'avance. L'Assemblée générale de la Cour de cassation a jugé, dans l'arrêt résumé ci-dessus (pourvoi n° 32277 de l'année judiciaire 95, publié les 17 et 18 juin 2026), qu'une demande d'indemnisation pour expropriation constitue une action en propriété et ne se prescrit jamais, que l'indemnisation doit correspondre à la juste valeur du bien à la date de l'expropriation, et qu'elle doit être versée à l'avance. L'appel n° 35856 de l'année 93, jugé le 27 janvier 2026, confirme la règle de la même date — à savoir les prix en vigueur à la date de l'expropriation décret — et l'appel n° 1226 de l'année 91, rendu le 18 septembre 2025, est répertorié par la Cour elle-même sous « indemnisation d'expropriation : évaluation de l'indemnité : critères d'évaluation », avec d'autres rubriques sur l'erreur de droit et sur la date à partir de laquelle les intérêts courent. *Remarque* : les textes intégraux de la Cour de cassation sont accessibles uniquement sur abonnement ; pour le pourvoi n° 1226, seules les rubriques de l'index de la Cour ont pu être consultées sur son propre site, et non le dispositif, et les deux dispositifs de 2026 proviennent de la revue juridique « Al-Arabiya ».

Source — Recours n° 1226/91, fiche de la Cour de cassation (à lire en arabe) : <https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/> ; recours n° 32277/95, presse arabe : <https://nabd.com/s/174099499-318d65/> ; recours n° 35856/93 : https://www.alhshar.com/2026/06/blog-post_215.html.

Koweït — la mesure réglementaire

Décret-loi n° 33 de 1964 relatif à l'expropriation et à la saisie temporaire pour cause d'utilité publique. Le décret-loi n° 33 de 1964, tel que modifié (notamment par la loi n° 2 de 2006), régit l'expropriation et la saisie temporaire pour cause d'utilité publique. Selon le commentaire — la mesure spécifique et le numéro de l'article n'ont pas été vérifiés par rapport au texte officiel — l'indemnisation doit être juste et équitable, évaluée sur la base de la valeur marchande réelle du bien au moment de l'expropriation, en tenant compte de l'emplacement du bien, de sa nature et de l'usage qui en est fait ou de l'investissement qui y a été réalisé. Les commentaires des praticiens soulignent que les demandes d'indemnisation pour expropriation comptent parmi les plus complexes dans le contentieux administratif koweïtien, alliant des questions de droit administratif à l'évaluation du préjudice, et que le tribunal exigera généralement des rapports d'experts techniques.

Conséquences pour les experts immobiliers. Comme indiqué, la méthode appliquée au Koweït est celle traditionnellement utilisée : la valeur de marché à la date d'expropriation. Un expert immobilier ne peut pas transposer une hypothèse concernant la date d'évaluation d'une juridiction à une autre, et le choix de cette date revêt souvent plus d'importance que toutes les autres questions liées à l'évaluation prises ensemble.

Note de vérification. Aucune décision spécifique de la Cour de cassation du Koweït n'a été vérifiée pour cette partie. La déclaration ci-dessus constitue un commentaire d'un praticien ; la mesure législative elle-même n'a pas été vérifiée par rapport au texte officiel.

Source — Municipalité du Koweït, Expropriation pour le , note historique sur la loi n° 33 de 1964 et son amendement par la loi n° 2 de 2006 (officielle, à lire en anglais) : <https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution>. L' article fixant la mesure n'a pas encore été vérifié par rapport au texte officiel en arabe.

Une taxe sur les terrains inoccupés. En novembre 2025, la Cour constitutionnelle a rejeté les recours formés contre la loi n° 126 de 2023, maintenant ainsi en vigueur une taxe annuelle progressive sur les parcelles privées destinées à la construction de logements et non aménagées d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés, applicable à partir de 2026. En juin 2025, cette même cour a confirmé la loi n° 25 de 2023 relative aux contrats de mandat immobilier, en vertu de laquelle un mandat irrévocable utilisé pour contourner l'enregistrement peut être considéré comme une vente définitive s'il n'est pas régularisé dans le délai d'un an prévu par la loi.

Conséquences pour les experts immobiliers. Aucune de ces deux décisions ne fixe de rémunération, mais la taxe sur les terrains vacants a une incidence directe sur le coût de détention des terrains non aménagés et, par conséquent, sur ce qu'un expert koweïtien peut considérer comme la durée de détention raisonnable dans le cadre d'une évaluation résiduelle ou d'une évaluation en vue d'un aménagement. Une redevance qui augmente chaque année vient contredire l'hypothèse selon laquelle un terrain peut être détenu indéfiniment sans frais dans l'attente de sa meilleure utilisation.

L'acte de propriété, et qui peut le signer. Ce que les tribunaux koweïtiens ont statué en 2025-2026, en substance, concerne les modalités d'enregistrement des titres de propriété, et quatre décisions sont brièvement présentées ici, car chacune définit l'intérêt qu'un évaluateur serait amené à évaluer. Cour d'appel, mai 2026 : une co-bénéficiaire d'une parcelle attribuée par l'Autorité publique pour le logement social peut prendre l'acte de propriété et parachever l'enregistrement sans la signature de son mari après le refus de ce dernier. Cour d'appel, août 2026 : un acte de propriété émis à parts égales (50/50) pendant le mariage subsiste après le divorce et le retrait de la nationalité de l'ex-épouse — l'acte n'est pas réécrit en raison du changement de statut. Tribunal de première instance, avril 2026 : une vente d'appartement non enregistrée selon le droit coutumier (*urfi*) oblige le vendeur à procéder à l'enregistrement. Et en mars 2026, ce même tribunal a annulé une vente préliminaire dans le cadre de laquelle la société n'avait jamais transféré le titre de propriété, ordonnant le remboursement du prix de 75 000 KD (KD, le dinar koweïtien) ainsi que 2 000 KD à titre de dommages-intérêts moraux.

Note de vérification. Le Koweït ne publie pas de recueil de jurisprudence accessible au public comparable aux recueils de jurisprudence nigériens, et les textes intégraux de la Cour de cassation ne sont accessibles que via des services d'abonnement ; les quatre décisions susmentionnées reposent sur des articles de presse, et non sur les textes des arrêts. Aucun montant koweïtien d'indemnisation d'expropriation pour cette période n'a été trouvé dans des sources publiques ; la mesure légale mentionnée ci-dessus n'est donc accompagnée d' aucun chiffre précis. Les poursuites pénales relatives à des ventes frauduleuses de chalets ne relèvent pas du bien à évaluer de ce service et ne sont pas prises en compte.

Sources — Loi n° 126 de 2023, recours constitutionnel rejeté (à lire en arabe) : <https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369> ; Loi n° 25 de 2023 confirmée (à lire en anglais), *Times Kuwait* : <https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/> ; acte de copropriété : <https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-dee>

d-in-kuwait/ ; l'acte reste valable après le divorce : <https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f> ; *urfi* la vente lie le vendeur : <https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/> ; remboursement avec dommages-intérêts moraux : <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>.

Maroc — conclusions de l'expert et proposition de la commission

Cour d'appel administrative de Marrakech, décision n° 61 du 11 février 2009. Dans cette décision, la Cour a examiné les modalités de fixation de l'indemnisation en cas d'expropriation ainsi que le poids accordé à l'expertise judiciaire. L'expertise judiciaire est au cœur de l' : le tribunal peut adopter les conclusions de l'expert s'il est convaincu du bien-fondé des bases sur lesquelles repose l'indemnisation proposée. Il n'est toutefois pas tenu de le faire et conserve son pouvoir d'appréciation. Sur le plan pratique, les évaluations établies par la commission administrative d'expropriation ne constituent que *de simples propositions* (*mujarrad iqtirahat*) qui ne lient pas le tribunal, à moins que la partie expropriée ne les ait expressément acceptées.

Au vu des faits, l'estimation de l'administration s'élevait à 4,431 dirhams. Le tribunal a confirmé l'adoption du montant fixé par l'expert, soit 94,950 dirhams — soit 150 dirhams par mètre carré pour une parcelle de 633 mètres carrés — s'étant assurée que l'expert avait dûment pris en compte la nature du terrain, à savoir un sol rocailleux utilisé à des fins agricoles et de pâturage, et qu'il l'avait évalué à la date d'introduction de l'action, le 10 octobre 2005.

Conséquences pour les experts immobiliers. Deux points, l'un local et l'autre comparatif. Au niveau local, le fait que l'évaluation de la commission ait le statut d'une proposition plutôt que d'une décision signifie que la propre expertise du propriétaire exproprié ne s'oppose pas à un chiffre établi, mais à un chiffre qui n'a pas été retenu, ce qui constitue une position nettement plus solide qu'il n'y paraît à première vue. D'un point de vue comparatif, le raisonnement par lequel le tribunal a accepté le montant proposé par l'expert mérite qu'on s'y attarde : il l'a accepté parce qu'il pouvait voir et approuver les *fondements* sur lesquels il reposait — la nature du terrain et la date d'évaluation. Un montant proposé sans que ces fondements soient exposés n'aurait donné au tribunal aucun élément de satisfaction .

Source — Arabe, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Base de données des décisions judiciaires marocaines (cnej.ma), décision n° 118, <https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

Vente successive, et non globale : Cour d'appel commerciale de Casablanca. L'arrêt n° 6760 du 23 décembre 2025 a jugé, en application de l'article 217 du Code des droits réels, que lorsque plusieurs biens immobiliers sont grevés d'une seule et même dette — en l'occurrence 27 463 889,48 MAD (MAD, le dirham marocain) —, ils doivent être vendus *successivement*, l'un après l'autre, uniquement dans la mesure nécessaire pour la rembourser. Une vente globale de l'ensemble de ces biens en une seule fois est illicite. Il s'agit de la même protection que celle que visent à garantir les règles panaméennes et chiliennes relatives aux ventes aux enchères, présentées dans les dossiers consacrés à l'Amérique centrale et à l'Amérique du Sud, en fixant un prix de réserve, objectif atteint en régulant le montant des ventes.

L'expert n'est pas lié par les conclusions de l'expert qui l'a précédé. Arrêt n° 6421 du 9 décembre 2025 : la mission d'un expert désigné par le tribunal est définie exclusivement par l'ordonnance de désignation, et il n'est pas lié par les conclusions d'un rapport d'expertise

antérieur. Une indemnité d'expulsion provisoire de 481 185,73 MAD a été confirmée comme étant objectivement détaillée et ayant fait l'objet d'un débat contradictoire en bonne et due forme.

Note de vérification. Aucune décision marocaine de 2025-2026 relative à l'indemnisation d'expropriation n'a été trouvée : la recherche thématique dans la base de données nationale de Droit ne donne aucun résultat après 2024. Les informations ci-dessus concernent les procédures d'expulsion et d'exécution forcée devant les tribunaux de commerce, et la ligne relative à l'indemnité d'expulsion du tribunal de Casablanca est présentée ci-dessous dans la rubrique « *Assurance, sinistres, dégradation de l'environnement et dommages-intérêts contractuels* ».

Source — Arr.ét 6760/2025 : <https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/> ; arr.ét 6421/2025 : <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/>. Les deux sont signalés comme « source non publiée » par la base de données.

Qatar — la loi de 2022

Loi n° 8 de 2022 relative à l'expropriation de biens immobiliers et à leur saisie temporaire pour cause d'utilité publique. Le Qatar a refondu son cadre législatif en matière d'expropriation par la loi n° 8 de 2022, entrée en vigueur le 1er décembre 2022 et abrogeant la loi n° 13 de 1988 ; le texte publié est disponible sur le portail juridique Al-Meezan de l'État. L'article 2 prévoit une indemnisation *équitable* (*ta'wid 'adil*) versée en un seul versement (*duf'a wahida*). En vertu du premier alinéa de l'article 27, l'indemnisation pour les biens situés à l'intérieur du centre d'une ville ou d'un village est versée intégralement, sans aucun pourcentage déduit, quelle que soit la superficie expropriée. En vertu du deuxième paragraphe du même article, les biens situés en dehors du centre mais à l'intérieur des limites de la ville ou du village, considérés comme une seule transaction, font l'objet d'une déduction par tranches de superficie : aucune déduction sur les premiers 3 000 mètres carrés, puis de dix, vingt, trente et quarante pour cent sur les tranches s'arrêtant respectivement à 20 000, 200 000 et 1 000 000 de mètres carrés et au-delà. L'article 28 prévoit une exception pour Doha : une indemnisation intégrale entre le centre-ville et le quatrième périphérique, et le même barème de déductions entre le quatrième périphérique et la limite cartographiée de la ville. L'article 29 prévoit que, quelle que soit la déduction applicable, le propriétaire est intégralement indemnisé pour les bâtiments, les ouvrages et les plantations se trouvant sur le bien à la date de publication au Journal officiel de la décision du ministre relative à l'utilité publique. L'évaluation est effectuée par deux commissions d'évaluation statutaires (*lajnata al-tathmin*, article 5) à l'aide de barèmes officiels périodiques, et la valeur est fixée à la date de la décision d'expropriation (article 11). Les litiges relatifs au montant sont portés devant une commission des recours (*lajnat al-tazallumat*, articles 15 à 17) présidée par des juges de la Cour d'appel. Le terme « expert » (*khabir*) n'apparaît pas dans la loi.

Conséquences pour les experts en évaluation. Les lois qataries et omanaises sont pratiquement contemporaines — datant respectivement de 2022 et 2023 — et ont toutes deux remplacé des cadres juridiques plus anciens. Un évaluateur travaillant dans le Golfe ne doit pas partir du principe que les pratiques établies en vertu d'une loi abrogée subsistent après la refonte, et doit se référer à la loi en vigueur plutôt que de se fier à ses souvenirs de la loi précédente. En vertu de la loi qatarienne, le fait qu'une parcelle se trouve à l'intérieur ou à l'extérieur du centre d'une ville ou d'un village détermine si son indemnisation fait l'objet d'une déduction ; l'emplacement de cette limite est donc en soi un élément que le rapport de l'évaluateur doit mentionner.

Note de vérification. Aucune décision judiciaire qatarienne n'a été vérifiée pour cette édition.

Le Conseil suprême de la magistrature publie une encyclopédie des arrêts et principes juridiques qatariens, que ce service a identifiée mais n'a pas encore consultée ; il s'agit là de la voie évidente à suivre pour la prochaine édition.

Source — Arabic, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Al Meezan, Portail juridique du Qatar — Loi n° 8 de 2022,
<https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar>

Décision du Conseil des ministres n° 28 de 2025 — la Commission des recours, et un plafond de quinze pour cent. Publiée le 20 août 2025, elle institue une commission composée de cinq membres — deux juges de la Cour d'appel et des représentants du ministère — ayant compétence « notamment pour statuer sur les recours relatifs à la valeur de l'indemnisation ». Le dossier qui lui est soumis doit contenir les décisions des commissions d'évaluation, les listes d'inventaire et les cartes d'évaluation ; les frais s'élèvent à 100 riyals ; la décision est définitive. L'article 18 de la loi de 2022 fixe les limites de son champ d'action : la commission *ne* peut augmenter une indemnité contestée *que de quinze pour cent au maximum*, à moins qu'elle ne constate que cette indemnité est inférieure à la valeur prescrite par la loi, auquel cas elle accorde le montant intégral.

Conséquences pour les experts. Un plafond légal imposant une limite à la correction pouvant être accordée en appel constitue un instrument inhabituel et aux conséquences importantes. Lorsque ce plafond s'applique, le travail de l'évaluateur au stade de la commission est en réalité définitif, car aucune instance ultérieure ne peut modifier le montant de plus d'un septième. La seule issue possible — une décision inférieure à la valeur légalement requise — réside dans l'argumentation à développer, et il s'agit d'un argument juridique, et non d'un argument d'évaluation.

Note de vérification. Les arrêts publiés par la Cour de cassation du Qatar s'arrêtent à 2016 ; aucun arrêt de 2025-2026 appliquant la loi de 2022 n'est disponible. Les décisions n° 32 et 36 du Conseil des ministres de 2025 et la décision n° 110 du ministre des Collectivités locales de 2025 ordonnent des expropriations « conformément à la loi n° 8 de 2022 » et ne prévoient aucune règle d'évaluation.

Source — Décision du Conseil des ministres n° 28/2025 et loi n° 8/2022, Al Meezan portail juridique officiel (à lire en arabe) : <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar> et <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar>.

Tunisie et Algérie — indemnisation préalable et indemnisation en nature

Aucune de ces deux juridictions n'a rendu de décision confirmée au cours de la période couverte par l'étude. Elles sont toutes deux incluses car leurs textes législatifs contiennent chacun une disposition qui va à l'encontre de la tendance observée dans le reste de cette partie, et une étude ne portant que sur les juridictions disposant d'une jurisprudence ne permettrait pas de mettre en évidence ce contraste.

Tunisie : Loi n° 2016-53 et indemnisation en nature. L'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par la loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016, dont la Réglementation d'application a été publiée au Journal officiel (*Journal Officiel*) le 28 février 2017. L'article 2 prévoit que l'expropriation n'est prononcée qu'à titre exceptionnel, moyennant une indemnisation équitable et avec les garanties prévues par la loi. L'indemnisation est fixée soit à l'amiable, soit par voie judiciaire, et la prise de possession du bien peut intervenir dès le dépôt ou le versement d'une indemnité provisoire. Le décret-loi n° 2022-65 du 19 octobre 2022 a modifié la loi de 2016, notamment en

prévoyant une indemnisation *en nature* dans certaines circonstances bien définies, et des commissions de reconnaissance et de conciliation ont été mises en place dans ce cadre.

Conséquences pour les experts immobiliers. La rémunération en nature modifie complètement la donne. Lorsque le bien donné en contrepartie est un autre bien immobilier plutôt qu'une somme d'argent, on demande à l'expert d'établir une équivalence entre deux ensembles hétérogènes plutôt que de fournir un chiffre unique, et l'exercice relève alors d'une évaluation relative plutôt qu'absolue. Les lecteurs de l'article « *Foundations* » (Les limites de la valeur d'échange) publié dans ce numéro reconnaîtront la difficulté : deux biens immobiliers présentant des différences sur plusieurs caractéristiques ne peuvent être mis sur un pied d'égalité sans un prix implicite pour chaque caractéristique, et la validité de l'échange repose sur des prix qu'une évaluation en espèces n'aurait jamais eu à indiquer.

Algérie : Loi n° 91-11 et obligation d'indemnisation préalable . L'expropriation est régie par la loi n° 91-11 du 27 avril 1991 , publiée au *Journal Officiel* n° 21 du 8 mai 1991, avec le décret n° 93-186 du 27 juillet 1993 fixant les modalités d'application. Le principe organisateur de la loi (article 1er) est une indemnisation «*préalable, juste et équitable* » — préalable, juste et équitable . Le décret de cession (*acte administratif de cessibilité* , article 23) est établi sur la base d'un rapport d'indemnisation élaboré par les services du domaine de l'État, et toute partie intéressée peut contester la déclaration d'utilité publique devant la juridiction compétente. Trois autres dispositions, vérifiées au regard de l' *Journal Officiel* : l'article 10 limite la durée de validité de la déclaration d'utilité publique à quatre ans, renouvelable une fois ; l'article 21 exige que l'indemnisation couvre l'intégralité du préjudice subi ; et l'article 25 autorise l'indemnisation en nature .

Conséquences pour les experts immobiliers. Lorsque l'indemnisation est véritablement prioritaire, la date d'évaluation et la date de l'expropriation coïncident, et la doctrine relative à l'inflation sur une période de retard n'a pas lieu d'être appliquée. La question de savoir si cette exigence est respectée dans la pratique est une autre affaire, à laquelle le présent article ne peut apporter de réponse.

Libye. Un recours administratif concernant une expropriation d'utilité publique, portant le numéro 55 de l'année judiciaire 44, a été recensé dans les décisions publiées par le Barreau libyen. Le site a refusé l'accès automatisé et la décision n'a pas pu être consultée. La Libye n'a par ailleurs pas fait l'objet d'une étude.

Note de vérification. Les sections consacrées à la Tunisie et à l'Algérie ci-dessus présentent les cadres juridiques tirés de sources officielles et quasi-officielles. Aucune décision du Tribunal administratif tunisien ni de la Cour suprême algérienne n'a été consultée, et rien de ce qui précède ne doit être considéré comme un exposé de la manière dont ces dispositions sont appliquées.

Source — French, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Journal officiel de la République tunisienne et FAOLEX (loi n° 2016-53) ; Journal officiel de la République algérienne n° 21 du 8 mai 1991, joradp.dz (loi 91-11), <https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf>

Israël — la succession évaluée est celle qui est effectivement détenue

La mesure législative. Article 12 de l'ordonnance foncière (Expropriation pour cause d'utilité publique) fixe l'indemnisation à la valeur de marché à la date de l'expropriation — c'est-à-dire ce qu'un acheteur consentant paierait à un vendeur consentant — sans tenir compte ni de la valeur

particulière que le terrain représente pour un acheteur donné ni de l'objet du projet public lui-même. Deux décisions rendues début 2026 montrent à quel point tout ne repose pas sur ce critère, mais sur la question préalable qu'il présuppose : quel patrimoine est évalué.

Gedera — le bail, et non le plan ultérieur. L'État a récupéré 35 dunams. L'Autorité des terres d'Israël a proposé 1,6 million de NIS, évaluant le terrain selon la destination agricole prévue par le bail de 1986. Les propriétaires réclamaient 24,5 millions de NIS, en évaluant le terrain sur la base de la destination « industrie et commerce » qui lui avait été attribuée par un plan ultérieur. Comme indiqué en février 2026, le tribunal de district central a donné raison à l' chiffre avancé par l'État : le bien immobilier à évaluer correspond au bail tel qu'il existait, et la clause n° 15 de ce bail fixait l'indemnisation sur la base d'une utilisation agricole à la date de restitution. Une indemnisation fondée sur la destination ultérieure reviendrait à transférer au locataire une plus-value d'urbanisme que le bail n'avait jamais accordée. Les propriétaires ont également été condamnés à payer 39 000 NIS de frais de justice.

Tel-Aviv — un logement évalué en fonction de sa valeur de remplacement. Dans une deuxième affaire rapportée en février 2026, la maison d'un couple de personnes âgées a été expropriée sans indemnisation. Le tribunal de district de Tel-Aviv (juge Gilad Hass) a accordé environ 6 millions de NIS, répartis comme suit : une évaluation de 5,1 millions de NIS pour le logement de remplacement par l', des honoraires à hauteur de 18 % (environ 930 000 NIS), 30 000 NIS d'honoraires d'expert et 282 000 NIS de frais, majorés de l'indexation et des intérêts. Les critères retenus étaient que les demandeurs y résidaient effectivement et détenaient un droit de résidence.

La plus-value liée au reclassement n'est pas incluse dans le bail. Dans une affaire datant de décembre 2025, les acquéreurs de parcelles agricoles n'avaient pas été informés que, en cas de reclassement, le terrain revenait à l'État moyennant une indemnisation calculée uniquement sur la base de son usage agricole. Le tribunal a considéré la non-divulcation de cette clause comme un manquement à la bonne foi : la plus-value générée par le plan ultérieur n'avait, dès le départ, jamais appartenu aux acheteurs.

La réévaluation est un processus distinct qui fait appel à deux expertises. La taxe sur la plus-value générée par le projet (*hetel hashbacha*) s'élève à 50 % de la différence entre la valeur avant et la valeur après le projet, telle qu'elle est déterminée par les expertises « avant » et « après » réalisées pour la commission locale d'urbanisme. Elle n'est pas intégrée à l'indemnité d'expropriation, et confondre les deux est une erreur récurrente.

Conséquences pour les experts immobiliers. La première phrase d'un rapport israélien doit préciser le type de propriété — propriété libre, bail agricole, bail protégé — car la date et l'usage autorisé en découlent et ne dépendent pas de la parcelle. Quatre dates entrent en ligne de compte et ne se confondent pas en une seule : la date d'expropriation au titre de l'ordonnance ; la date de restitution au titre d'une réversion de bail ; avant et après le plan d'amélioration ; et, dans le cadre de la voie de réhabilitation, un seuil de préjudice. Lorsque le bien à évaluer est une habitation expropriée intacte, la décision de Tel-Aviv montre que la mesure que le tribunal a effectivement accordée était un logement de remplacement, et non une compensation foncière résiduelle.

Note de vérification. La décision de la Cour suprême du 20 mai 2026 concernant l'expropriation limitée de 288 mètres carrés d'espace aérien au-dessus de la Grotte des Patriarches portait sur le besoin public et l'étendue de l'expropriation, et non sur le montant, et n'est mentionnée ici que pour

distinction. Les directives de l'expert immobilier en chef du gouvernement concernant un logement de référence prescrit en vertu de l'article 33 du programme de réhabilitation sont rapportées en date du 1^{er} au 2 septembre 2026 et sont présentées telles qu'elles ont été rapportées plutôt que comme une pratique établie. L'affaire d'expulsion de Silwan concerne le titre de propriété, et non l'évaluation, et est exclue.

Sources — *Globes* (à lire en hébreu) : Gedera, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527> ; logement à Tel-Aviv, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978> ; parcelles agricoles et clause 15, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095> ; logement de référence au titre de l'article 33, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>. Grotte des Patriarches : <https://www.israelnationalnews.com/news/427358>. Commentaire sur l'article 12 (en hébreu) : <https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf>. Directives de l'Autorité des terres d'Israël relatives à l'évaluation des terres publiques (en hébreu) : <https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf>.

Le cadre unifié de la Cour suprême en matière de perte de loyer. Deux arrêts rendus fin 2025, *CA 3554/21* (10 novembre 2025) et *CA 4288/20* (11 décembre 2025), appliquent les règles d'une procédure consolidée fixée pour les « redevances de bail perdues » (*dmei chakhira avudim*) — l'indemnisation pour les années comprises entre la prise de possession et le paiement. Le taux de rendement est **de 5 % pour les terrains classés en zone résidentielle selon le plan datant de l'époque du Mandat et de 3,25 % pour les terres agricoles**. Dans *l'affaire CA 3554/21*, la Cour a rappelé sa propre remarque antérieure dans le même litige selon laquelle « il n'y a pas de caractère sacré dans 5 pour cent, ni dans le 6 » (*ein kdusha*), et le calcul corrigé de l'État a laissé les propriétaires redevables de 60 242 NIS à verser à l'État. Dans *l'affaire CA 4288/20*, où la défense de l'État reposait sur un retard, le calcul corrigé a abouti à une somme de 14 095 552 NIS que l'État devait verser.

Le potentiel doit être certain, ou du moins prévisible : CA 935/24 . 14 juillet 2025. La valeur au sens de l'article 12(b) de l'ordonnance de 1943 correspond au prix d'une transaction hypothétique consentie librement à la date de référence — en l'occurrence le 11 avril 1952 — sur la base du zonage alors en vigueur, qui était agricole. Le potentiel d'aménagement futur n'entre en ligne de compte dans l'évaluation que s'il est certain, ou s'il est au moins raisonnable de s'attendre à ce qu'il se concrétise dans un avenir prévisible (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). À la majorité, la Cour a estimé que la construction ultérieure par l'État lui-même de logements sociaux sur ce terrain ne donnait pas lieu à une telle attente chez un acheteur hypothétique en 1952.

Neutralisation du potentiel dans le cadre d'une action en réduction : BRM 1790/24. 5 février 2025, concernant l'article 197 de la loi sur l'urbanisme et la construction. L'expert doit neutraliser le potentiel d'aménagement général inhérent à la valeur du terrain dans la mesure où celui-ci ne s'est pas déjà concrétisé, au moins, dans un plan déposé — et cela vaut même lorsque l'attente repose sur l'emplacement du terrain. À l'inverse de l'arrêt *CA 935/24* : le potentiel non réalisé est exclu de la valeur « antérieure » dans une action en indemnisation pour moins-value, tout comme il l'est de la valeur d'indemnisation en cas d'expropriation.

Perte agricole, actualisée : CA 3290/23 . 30 juillet 2025. Perte passée d'environ 3 387 NIS par dunam et par an, calculée à partir du bénéfice agricole moyen établi par un expert-comptable ; perte future capitalisée sur vingt ans à un taux de 7 %, soit environ 733 234 NIS ; abattage d'arbres : environ 343 930 NIS ; dommages passés : environ 861 299 NIS. Un horizon temporel et un taux précisés, tous deux figurant dans le corps du jugement.

Source — CA 935/24, 3554/21, 4288/20 et 3290/23, ainsi que BRM 1790/24, consultés en hébreu tels qu'ils sont reproduits sur <https://bagats.org.il/>, une base de données privée qui répertorie chaque arrêt de la Cour suprême par numéro d'affaire, avec un résumé généré automatiquement au-dessus du texte reproduit. Il ne s'agit pas du site officiel de la Cour. Les chiffres et expressions ci-dessus ont été trouvés dans le texte reproduit de l'arrêt, et non dans les résumés ; les copies officielles disponibles sur supremedecisions.court.gov.il ne comportaient aucun lien et n'ont pas été consultées ; par conséquent, aucune des informations présentées ici n'a été vérifiée par rapport au dossier de la Cour elle-même.

Irak — l'évaluation officielle par rapport aux biens comparables

Anbar — une vente aux enchères interrompue en raison d'un écart. La question de l'évaluation question d'évaluation en Irak à cette période ne concerne pas une indemnisation, mais une vente suspendue car le montant officiel ne tenait pas la route face au marché. Comme rapporté le 3 septembre 2026, la Commission fédérale d'intégrité est intervenue dans la vente de 136 dunams sur les rives de l'Euphrate à Al-Anbar. L'évaluation officielle s'élevait à environ 3,129 milliards d'IQD, soit environ 23 millions d'IQD par dunam ; des biens comparables situés à proximité étaient estimés à 300 millions d'IQD par dunam et la valeur marchande de l'ensemble à 37,422 milliards d'IQD. Le déficit signalé s'élevait à 34,292 milliards d'IQD, soit environ \$26 millions de dollars américains. Un juge a gelé la vente aux enchères et ordonné un audit externe, ainsi que la production de déclarations de la Direction des biens de l'État et du cadastre d'Al-Anbar.

Note de vérification. L'écart correspond aux totaux indiqués dans le rapport lui-même : 37,422 milliards d'IQD moins 3,129 milliards d'IQD donnent 34,292 milliards d'IQD. Le total du marché ne correspond pas au chiffre par dunam multiplié par le nombre total de dunams : 136 dunams à 300 millions d'IQD donneraient 40,8 milliards d'IQD — le montant de 300 millions d'IQD est donc une valeur arrondie à titre de comparable, et non la base du total. L'affaire repose sur un seul article de presse ; aucune décision de justice n'a été lue.

Cassation 6123 — expertise quant à une privation partielle de la jouissance d'un bien loué. La Cour de cassation fédérale, , a statué le 29 décembre 2025 qu'un bailleur ayant supprimé une partie d'une surface louée doit indemniser le locataire tant pour le préjudice subi que pour le manque à gagner. Cinq experts désignés par le tribunal ont chiffré le préjudice d'usage. Une demande de remboursement des frais de clôture a été rejetée, les améliorations étant revenues au bailleur en vertu des termes du contrat.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'affaire Anbar illustre le problème opposant la valeur cadastrale à la valeur de marché sous sa forme la plus flagrante jamais publiée : un chiffre officiel inférieur d'environ un ordre de grandeur aux biens comparables contemporains, et un tribunal disposé à bloquer une transaction en raison de cet écart plutôt que de considérer le chiffre officiel comme définitif. L'arrêt de cassation n° 6123 constitue une décision plus courante mais plus transposable : une expropriation partielle de la jouissance d'un bail est évaluée sur la base d'une expertise portant sur la perte d'usage et le manque à gagner, la réversion contractuelle des améliorations faisant obstacle à une demande distincte visant à obtenir le remboursement de leur coût.

Note relative à la couverture. Le recours administratif intenté à Paris par les héritiers concernant le bâtiment de l'ambassade de France à Bagdad porte sur des arriérés de loyer et un préjudice moral lié à la saisie des biens, et non sur un jugement irakien d'évaluation, et n'est pas couvert.

Sources — Shafaq News, Commission d'intégrité suspend la vente d'un terrain à Al-Anbar en raison d'un écart d'évaluation (à lire en anglais) : <https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m>

-valuation-gap. Conseil judiciaire suprême, décision n° 6123 (à lire en arabe) : <https://www.sjc.iq/qview.3760/>.

Note de vérification (Irak, Jordanie, Koweït, Tunisie, Algérie). Aucun jugement de 2025-2026 concernant l'indemnisation en cas d'expropriation n'a pu être vérifié dans aucun de ces cinq pays. Ce qui a été consulté est consigné ci-dessus : l'arrêt n° 6123 de la Cour fédérale de cassation irakienne, une affaire relative à un bail consultée en arabe sur le site du Conseil supérieur de la magistrature, et quatre décisions koweïtiennes de 2026 relatives aux titres de propriété, connues grâce à des articles de presse. Au-delà de celles-ci, les arrêts de cassation jordaniens de 2025 sont répertoriés uniquement par leur numéro et la Cour constitutionnelle n'a rien publié concernant l'évaluation des biens immobiliers ; les portails judiciaires irakiens ont rejeté la plupart des demandes, bien que les listes suggèrent que la valeur des biens expropriés continue d'être fixée par une commission en vertu de l'article 13 de la loi sur l'expropriation ; Le Koweït ne dispose d'aucune base de données en ligne des arrêts, son ministère de la Justice ne publiant que des avis d'enchères et des statistiques sur les prix du registre foncier ; les arrêts de la Cour de cassation tunisienne ne sont pas systématiquement publiés ; et le site de la Cour suprême algérienne ne contient aucune information postérieure à 2023. Dans ces juridictions, l'absence de jurisprudence relative à la loi sur l'évaluation foncière est un fait lié à la publication, et non aux litiges.

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.

Tü rkiye — un centre commercial peut constituer une zone d'évaluation à part entière. Décision rendue le 26 février 2025 et publiée au Journal officiel le 12 juin 2025. Les commissions d'évaluation peuvent considérer un bloc, une parcelle, un domaine ou un centre commercial comme une « zone à valeur différente » et fixer pour celui-ci une valeur unitaire minimale distincte. L' de l'évaluation de masse en Tü rkiye peut donc s'appliquer à un seul bâtiment — ce qui constitue une concession importante, car un chiffre valable pour l'ensemble d'une zone ne permet parfois pas de décrire correctement le bien immobilier.

Tü rkiye — et la commission qui n'a présenté aucune méthode. 10 avril 2025. Un avis d'imposition sur le revenu établi à la suite d'une vente immobilière a été annulé car les évaluations de la commission n'indiquaient ni méthode ni biens comparables, et le prix déclaré par l'acheteur, soit 952 000 TL, n'était étayé par aucun justificatif : enquête incomplète. Le pouvoir concessionné dans la première décision est encadré par la seconde.

Israël — l'état antérieur inclut ce que le plan autorisait déjà. Concernant la taxe d'amélioration, l'arrêt *BRM 1975/24* (16 octobre 2025) a statué que l'« état antérieur » correspond à la valeur marchande, y compris tout ce que le TAMA 38, le plan d'aménagement national déjà en vigueur, y a contribué : il n'y a pas lieu de déduire cette contribution de la valeur marchande, la taxe correspondant à la moitié de la différence entre le nouvel état et l'état antérieur. » L'arrêt *BRM 4507/24* (11 février 2026) concernait une demande de redevance de 592 500 000 NIS que la commission d'appel avait annulée au motif que la commission locale n'avait pas joint l'avis de l'expert économique sur lequel s'était fondé son expert immobilier ; la Cour a réintroduit l'affaire et l'a renvoyée, en ordonnant à la commission d'appel de permettre le dépôt de cet avis. Et dans l'affaire *BRM 7560/22* (12

février 2025), dans lequel les membres d'un kibboutz avaient versé à l'Autorité des terres d'Israël des redevances de location capitalisées pour une durée de quarante-neuf ans et où les kibboutzim eux-mêmes n'avaient pas été enrichis, la Cour a appliqué sa formule antérieure selon laquelle « sans enrichissement, il n'y a pas de prélèvement » (*be-ein hit'ashrut ein hetel*).

Arabie saoudite — l'autorité peut substituer son propre chiffre. Le règlement d'application de la taxe sur les transactions immobilières, à son article 6, autorise l'administration fiscale à vérifier les valeurs et à les estimer lorsque le prix contractuel « semble inférieur à la valeur de marché ». La base d'imposition est la valeur de marché et l'administration peut la remplacer par sa propre estimation ; la Réglementation ne prescrit ni méthode ni rôle aux évaluateurs agréés, pour l'octroi desquels le Royaume a mis une décennie.

Oman — et l'évaluateur agréé prévu par la législation fiscale. La loi relative à l'impôt sur le revenu des personnes physiques promulguée par le décret royal n° 56/2025 (22 juin 2025, entrée en vigueur en 2028) évalue la plus-value résultant de la cession d'un bien immobilier comme étant la valeur réelle à la cession moins la valeur réelle à l'acquisition, la valeur réelle étant le montant sur lequel les droits d'enregistrement ont été acquittés — et, lorsqu'elle ne peut être déterminée, « sa valeur de marché est fixée par un rapport approuvé par l'un des bureaux d'évaluation immobilière ». Le rapport d'un bureau d'expertise est ainsi inscrit dans la législation fiscale — trois mois avant que la loi réglementant le secteur immobilier, mentionnée ci-dessous dans la section « Responsabilité », n'établisse le régime d'agrément des évaluateurs immobiliers qui le signeront.

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6, bulletin officiel (à lire en turc) : <https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf> ; Danıştay 3e chambre E. 2023/7804 : <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626> ; Décisions israéliennes BRM 1975/24, 4507/24 et 7560/22, à lire en hébreu telles que reproduites sur <https://bagats.org.il/>, une base de données privée et non le site du tribunal (voir la note relative à la section Israël ci-dessus ; les copies officielles n'étaient pas accessibles) ; Règlement d'application saoudien de la RETT (en arabe, PDF officiel) : <https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf> ; RD 56/2025 d'Oman (en arabe ; le site qanoon.om précise qu'il ne s'agit pas d'une source officielle et renvoie les lecteurs au Journal officiel) : <https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>.

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.

Maroc — le créancier hypothécaire prime le Trésor public sur le prix. Arrêt n° 5750 du 12 novembre 2025 : en matière de répartition du produit d'une vente forcée, le droit de préférence du créancier hypothécaire de premier rang prime sur le privilège du Trésor, lequel, en vertu de l'article 106 du code du recouvrement, porte sur les fruits et les revenus et non sur le prix de vente. Et l'arrêt n° 4686 du 2 octobre 2025 a jugé qu'un bail antérieur à la saisie était opposable à l'adjudicataire lorsque les conditions de vente stipulaient que les baux en cours devaient être respectés — de sorte que l'adjudicataire acquiert le bien à évaluer, et le prix de réserve aurait dû en tenir compte.

Note de vérification. Aucune décision datant de 2025-2026 n'a été trouvée dans aucune de ces treize juridictions concernant l'évaluation du bien hypothéqué ou la fixation d'un prix de réserve pour la vente aux enchères. Un dossier de la douzième chambre concernant une opposition à la

fixation de la valeur (E. 2025/3846) existe, mais son texte est accessible uniquement sur abonnement. Le ministère de la Justice du Koweït publie des avis d'enchères sans en indiquer les motifs.

Source — Arr.êt 5750/2025 : <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/> ; arr.êt 4686/2025 : <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/>.

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.

Arabie saoudite — la profession d'expert en évaluation soumise à la Réglementation

Taqeem et le régime d'accréditation. L'Autorité saoudienne des experts en évaluation accrédités, créée en 2012 et connue sous le nom de Taqeem, réglemente la profession d'expert en évaluation dans les domaines de l'immobilier, des entreprises, des machines et équipements, ainsi que d'autres catégories d'actifs, en vertu de la loi sur les experts en évaluation accrédités. Ses missions consistent notamment à définir des normes d'évaluation, à certifier et à agréer les évaluateurs, ainsi qu'à contrôler leurs prestations. En vertu de l'§e 7.6 du règlement de la Banque centrale saoudienne (SAMA) et de la circulaire SAMA n° 371000061185 du 28/05/1437H — le « H » désigne le calendrier lunaire islamique hégirien, dont l'année ne coïncide pas avec le calendrier grégorien ; l'année 1437 H correspond approximativement à 2016 — (tel que révisé par la circulaire n° 65768/99 du 25/10/1439H, soit environ 2018), les prêteurs placés sous la supervision de la SAMA sont tenus d'obtenir des expertises auprès d'évaluateurs qualifiés et accrédités par Taqeem ; cette obligation incombe au prêteur, et non au cabinet d'expertise (rulebook.sama.gov.sa).

Conséquences pour les experts immobiliers. L'Arabie saoudite applique un régime d'accréditation particulièrement formel, et ce régime — l'accréditation professionnelle par Taqeem, associée à l'obligation pour les prêteurs de faire appel à des évaluateurs accrédités par Taqeem — constitue la caractéristique structurelle dont doit tenir compte tout évaluateur étranger ou toute société souhaitant exercer ses activités dans ce pays.

Propriété étrangère : la loi de 2026 et sa réglementation d'application. La loi relative à la propriété immobilière et à l'investissement par non-Saoudiens est entrée en vigueur le 21 janvier 2026, et le 23 juin 2026, le Conseil des ministres a approuvé sa Réglementation ainsi que le document relatif aux zones géographiques désignant les zones dans lesquelles les non-Saoudiens peuvent détenir des biens immobiliers. La propriété est autorisée au sein de ces zones, qui, selon les analyses, devraient se concentrer sur Riyad, Djeddah et d'autres localités à forte croissance plutôt que de couvrir l'ensemble de ces villes ; un résident étranger peut en outre posséder un bien immobilier résidentiel en dehors de ces zones à des fins d'usage personnel. La propriété à La Mecque et à Médine reste soumise à des restrictions, réservée principalement aux particuliers musulmans et à certaines entités saoudiennes sous certaines conditions. Les transactions sont enregistrées par voie numérique via la plateforme immobilière saoudienne, avec des frais de transfert pouvant atteindre 5 %.

Conséquences pour les experts immobiliers. Une zone délimitée est une frontière au-delà de laquelle l'ensemble des acheteurs potentiels change de manière discontinue, et une telle frontière constitue un facteur déterminant de premier ordre pour la valeur. Deux biens comparables, situés de part et d'autre d'une limite de zone, ne sont plus comparables au sens où l'exige la méthode comparative des ventes, car ils ne sont pas exposés au même marché. Les experts immobiliers exerçant au Royaume-Uni doivent s'attendre à ce que le document sur les zones géographiques devienne un élément de routine de la sélection des biens comparables, et doivent s'attendre à devoir dater leurs éléments de preuve avec soin aux alentours de janvier et juin 2026, dates auxquelles le bassin d'acheteurs éligibles a changé.

Sources de — Banque centrale saoudienne, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, Règlement de la SAMA (officiel, à lire en anglais) : <https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers> ; Autorité saoudienne des experts immobiliers agréés, *Accredited Valuers Law* : https://taqem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false.

Oman — l'expertise immobilière devient une profession soumise à une licence, sous peine de sanctions pénales. La loi sur la réglementation immobilière promulguée par le décret royal n° 79/2025 (10 septembre 2025) place l'expertise immobilière omanaise sous le régime d'une licence légale. Chapitre 8, articles 57 à 62 : l'expertise immobilière ne peut être exercée qu'au titre d'une licence délivrée par le ministère du Logement ; les évaluateurs sont inscrits dans un registre ; un contrat de mandat écrit est obligatoire, les honoraires étant fixés par la Réglementation ; des règles de déontologie s'appliquent ; l'activité de courtage et celle de l'évaluateur ne peuvent en aucun cas être combinées (article 61), et le droit de l'évaluateur à réclamer ses honoraires est limité à cinq ans. L'article 64 rend l'expertise sans licence passible d'une peine d'emprisonnement de dix jours à six mois et d'une amende de 1 000 à 10 000 rials ; l'article 65 prévoit en outre le retrait de la licence.

Dubaï — le guide et la durée de validité d'un rapport. Le premier guide d'évaluation du Département foncier de Dubaï, publié en décembre 2025, aligne l'émirat sur les normes internationales de 2025 et prescrit ce que la plupart des autorités de régulation laissent à la discrétion des acteurs du marché : Les évaluateurs doivent être titulaires d'une licence, signaler les conflits d'intérêts et — disposition digne d'intérêt — un rapport d'évaluation est valable *trois à six mois* à compter de sa date d'émission, sauf accord contraire du client ou indication contraire de l'autorité de régulation, la date de validité étant mentionnée sur la couverture et dans le résumé. Tout manquement entraîne une suspension ou un retrait définitif de la licence. La disposition du guide relative aux modèles d'évaluation automatisés ne relève pas du bien à évaluer et n'est pas abordée ici.

Conséquences pour les experts. L'indication d'une date d'expiration sur la page de garde du rapport est une exigence qu'aucune juridiction de common law n'impose, et elle répond à une question qui revient tout au long de cette étude : la clause polonaise de validité de douze mois, l'expertise conjointe néerlandaise jugée contraignante un an plus tard, toutes deux évoquées dans la partie consacrée à l'Europe, ainsi que le refus, où l'exécution a été refusée en raison d'un rapport périmé, comme le rapporte la partie consacrée à l'Afrique subsaharienne. À Dubaï, la date a simplement été indiquée sur la page de garde.

Note de vérification. L'autorité saoudienne chargée de l'évaluation publie des décisions disciplinaires, mais son portail a refusé l'accès tout au long de la procédure de vérification menée par ce service ; aucune information provenant de cette source n'a donc été rapportée. Aucune décision de justice datant de 2025-2026 concernant la responsabilité d'un évaluateur n'a été trouvée dans toute la

région.

Source — Décret royal d'Oman n° 79/2025 (en arabe ; le site qanoon.om précise qu'il ne s'agit pas d'une source officielle et renvoie les lecteurs au Journal officiel) : <https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/> ; Guide d'évaluation de Dubaï, première édition 2025 (PDF officiel, en arabe) : https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf.

Droit de la famille, divorce et partage des biens

Litiges sur la date de valeur, décotes, et caractère raisonnablement probable d'un lotissement ou d'un aménagement envisagé.

Tü rkiye — la date de liquidation correspond à la date du jugement, et de quel jugement s'agit-il ? 22 avril 2026. Dans le cadre d'une demande de participation due à la dissolution du régime matrimonial, « la date de liquidation est la date du jugement, et lorsque la liquidation est effectuée par la cour d'appel régionale, la date du jugement est la date de la décision de cette juridiction ». La cour d'appel régionale avait utilisé les valeurs en vigueur au 15 décembre 2023 alors que son propre jugement avait été rendu le 25 mars 2025 ; décision infirmée.

Conséquences pour les experts. Une cour d'appel qui procède à une nouvelle liquidation redéfinit la date d'évaluation selon son propre jugement. Dans une juridiction où l'inflation est élevée, ce n'est pas une simple formalité : les quinze mois qui séparent ces deux dates modifieraient considérablement toute évaluation turque, ce qui signifie qu'un évaluateur mandaté en appel doit procéder à une nouvelle évaluation, et non à une simple mise à jour.

Note de vérification. Aucun élément n'a été trouvé en Israël, en Égypte, en Jordanie ou en Irak concernant l'évaluation du domicile conjugal ; les tribunaux des affaires familiales du Golfe ne publient pas leurs décisions. Une recherche effectuée au Maroc à partir du Code de la famille n'a pas permis de trouver de décision d'évaluation datant de cette période.

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955 (turc, site miroir) : <https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508>.

Successions, trusts et homologation

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

Türkiye — un écart entre le prix et la valeur ne prouve pas la simulation. 26 mai 2025. Dans une affaire de « *muris muvazaas* » — c'est-à-dire le transfert frauduleux par lequel un testateur prive ses héritiers de leurs droits — le tribunal régional s'est apparemment fondé sur la différence entre le prix indiqué dans le registre et la valeur constatée lors de l'inspection, et la Cour de Cassation aurait infirmé cette décision au motif que la différence entre ces chiffres n'est pas, à elle seule, suffisante pour prouver la simulation. *Remarque* : cet élément n'est pas sourcé. La décision n'a été trouvée dans aucune base de données accessible au public et le service de recherche de la Cour de cassation n'a pas pu être consulté ; aucun chiffre ni aucune citation n'est mentionné, et la référence doit être vérifiée avant d'être invoquée.

Conséquences pour les évaluateurs. L'évaluation détermine l'écart ; elle ne détermine pas l'intention. Un évaluateur chargé de prouver un transfert fictif ne peut en prouver que la moitié, et doit le préciser dans son rapport plutôt que de laisser ce chiffre suggérer une conclusion qu'il ne peut étayer.

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.

Tü rkiye — la part vendue, la valeur jamais payée. Séance plénière, 16 décembre 2025, décision rendue le 22 mai 2026. Le prédécesseur des requérants, qui détenait 207/4 000 d'une parcelle de 4 000 mètres carrés à Ankara, est décédé en 1985 ; lors d'une procédure de partage engagée en 1998, les notifications lui ont été adressées comme s'il était encore en vie, et les biens ont été vendus aux enchères le 19 juin 2000 sans que ses héritiers aient été mis en cause. La Cour de cassation a par la suite constaté un vice de procédure, mais le tribunal de première instance a alors estimé qu'aucune décision n'était nécessaire puisque le bien avait été vendu. Un expert avait évalué la part des héritiers à 310 500 TL. La Cour constitutionnelle a constaté une violation du droit de propriété, pris conjointement avec le droit à un recours effectif, et a accordé 1 213 273 TL nets au titre de la perte de valeur de cette somme au fil du temps. L'évaluation avait été effectuée ; la procédure qui devait aboutir à son résultat ne l'avait pas été.

Note succincte. Í Tribunal régional d'Izmir, 11e chambre civile, 11 juillet 2025. Dans le cadre d'une demande visant à dissoudre une société familiale ou, à défaut, à exclure les requérants de celle-ci, le tribunal de commerce avait ordonné leur exclusion et fixé la valeur réelle (*gerçek değer*) de chaque part de 10 % à 3 300 317,57 TL — soit un dixième d'une valeur nette réelle de 33 003 175,65 TL tirée du bilan au 31 mars 2023, en partant du principe que la société devait être évaluée à la date la plus proche de celle du jugement. Le tribunal régional a annulé ce jugement sans se prononcer sur l'évaluation, car les frais de justice proportionnels relatifs à l'indemnité de départ n'avaient pas été réglés. Deux dossiers de la 12e chambre d'İstanbul concernant des indemnités de départ n'ont pas pu être trouvés dans la base de données officielle et leurs chiffres ne sont pas indiqués.

Source — *Aynur Ceylan et autres*, requête n° 2020/36883, à lire en turc dans une reproduction par un site d'actualités juridiques de l'annonce de la Cour (la base de données des décisions de la Cour elle-même ne s'est pas chargée) : <https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasin-mazin-satilmasi> ; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, base de données des précédents du ministère de la Justice (officielle, consultée en turc) : <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

Valeur avant et après, coût de remise en état contre stigmatisme, incendies de forêt et contamination, clauses d'expertise en assurance, options et partage.

Tü rkiye — un glissement de terrain, et le taux de capitalisation avant et après. 21 avril 2025. Des travaux de dynamitage pour la construction d'une route ont provoqué un glissement de terrain. L'expert a évalué le terrain selon la méthode du revenu agricole à un taux de capitalisation

de 4,2 % — 419 676,47 TL, avec des arbres 15 456,08, soit un total de 435 132,55 TL — puis l'a réévalué après les dégâts à un taux de 6,2 %, ce qui donne 284 280,94 TL. La diminution s'élevait à 135 395,53 TL. Le tribunal administratif de première instance a accordé la totalité de la somme de 435 132,55 TL, considérant le terrain comme inutilisable ; le tribunal administratif régional a ramené l'indemnité au montant de la diminution, soit 135 395,53 TL ; le Conseil d'État a infirmé cette décision.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'une comparaison « avant-après » dans laquelle la totalité de la perte s'exprime à travers le taux de capitalisation — le revenu reste inchangé et le risque a augmenté. C'est une démonstration claire de ce que les experts en évaluation affirment souvent mais montrent rarement : que la dépréciation d'un terrain peut être entièrement mesurée par le taux, et qu'une variation de deux points de ce dernier coûte un tiers de la valeur.

Tü rkiye — sous-assurance et évaluation du préjudice à une date erronée. Tribunal régional d'Antalya, 11e chambre civile, 11 décembre 2025. À la suite d'un incendie survenu sur le lieu de travail le 9 février 2017, l'assureur a fait valoir en appel que le montant assuré au titre du bâtiment dans la police s'élevait à 315 000 TL, alors que la valeur du bâtiment était de 963 700 TL, et qu'un sous-assurance de 59,68 % avait été constatée — ce pourcentage est celui avancé par l'assureur, et ne découle pas de ces deux chiffres — la police n'excluant qu'un écart de dix pour cent ou moins. Le tribunal ne s'est pas prononcé sur ce pourcentage. Il a annulé le jugement au motif que les experts n'avaient pas affecté chaque élément endommagé à la rubrique et à la limite de la police qui le couvraient — les machines assurées à hauteur de 50 000 TL avaient été évaluées à 876 807 TL — et parce qu'ils avaient calculé le montant du sinistre à la date de l'introduction de l'action et non à la date du sinistre.

Maroc — l'indemnité d'expulsion, élément par élément. La Cour d'appel commerciale de Casablanca a statué sur une série d'indemnités d'expulsion le 31 décembre 2025 ; il s'agit des évaluations par élément les plus explicites de la région. Dans l'affaire n° t 7139, la cour a réévalué le local lui-même, en calculant l'*droit au bail* e comme étant la valeur locative de marché moins le loyer effectivement payé, multipliée par un coefficient tenant compte de la durée d'occupation, en y ajoutant la perte de clientèle et les frais de déménagement et en excluant les améliorations déjà amorties — et a augmenté l'indemnité par rapport au jugement de première instance. Dans l'arrêt t 7145, elle a jugé que les déclarations fiscales du locataire pour les quatre dernières années ne constituent qu'un élément parmi d'autres de la valeur de l'entreprise, à mettre en balance avec l'ancienneté de l'exploitation, l'emplacement et la nature de l'activité. Dans l'arrêt t 7145, le montant de soixante mois de loyer fixé par le premier juge au titre de l' *droit au bail* e a été confirmé et une nouvelle expertise a été refusée ; dans l'arrêt t 7157, les frais de déménagement ont été réduits, car jugés disproportionnés par rapport à l'activité d'un cordonnier artisan.

Oman — et lorsque deux experts d'assurance sont en désaccord, c'est la moyenne qui fait foi. Le règlement de l'Autorité des services financiers du 16 août 2026 régit l'agrément des experts en sinistres et des experts d'assurance. L'article 25 exige que l'expert en sinistres inspecte les lieux, enquête sur la cause du sinistre, évalue la couverture et estime l'indemnité due au titre de la police. L'article 26 est la disposition à retenir : si l'assuré rejette l'estimation de l'assureur, il peut désigner son propre expert agréé, et si les deux experts divergent encore, *la moyenne des deux estimations* constitue le montant définitif qui s'impose. Pas de troisième expert, pas d'arbitre — une moyenne arithmétique, conformément à la Réglementation.

Conséquences pour les experts. Comparez cela à la procédure espagnole prévue à l'article 38 et à la « *perizia contrattuale* » italienne mentionnée dans la rubrique européenne. L'Espagne limite la clause d'expertise au montant ; l'Italie lui refuse le caractère définitif de l'arbitrage ; Oman supprime purement et simplement le troisième expert et opte pour la solution intermédiaire. La règle omanaise récompense la partie qui agit la première et s'éloigne le plus de la vérité, et tout expert travaillant dans ce pays fixera ses tarifs en conséquence.

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (turc, commercial mirror ; numéro et date de la décision confirmés sur le service de recherche du Conseil d'État, [karararama.danistay.gov.tr](https://www.sonkarar.com/kararla-r/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff)) : <https://www.sonkarar.com/kararla-r/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff> ; Cour d'appel d'Antalya, 11e chambre d'appel, E. 2022/1836, base de données des précédents du ministère de la Justice (officielle, à lire en turc) : <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800> ; è, arrondissement de Casablanca, n° 7139 et 7145 du 31 décembre 2025 (en français) : <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/> et <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/> ; Décision Kh/12/2026 de la Cour suprême d'Oman (en arabe ; qanoon.om, source non officielle selon ses propres indications) : <https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>.

Couverture et état d'avancement

Cette première partie est incomplète. Des informations vérifiées ont été trouvées concernant la Turquie (ürkiye) grâce au Droit relatif à la Convention, à la Cour constitutionnelle et aux bases de données officielles de Droit, concernant le régime réglementaire saoudien, les Émirats arabes , ainsi que — l'étude ayant été menée en arabe plutôt qu' en anglais — pour Oman, l'Égypte, le Maroc, le Qatar et l'Irak ; les sections consacrées à la Jordanie et au Koweït s'appuient sur des articles de presse et des commentaires ; les textes de loi tunisiens et algériens ont été étudiés en français ; et les décisions de la Cour suprême israélienne ont été consultées en hébreu sur une base de données privée, le site de la Cour étant inaccessible.

Le département reconnaît que sa description antérieure de cette région était trop pessimiste, et que cela tenait à sa propre méthode. Une recherche en arabe a immédiatement permis de trouver une loi omanaise sur l'expropriation et des informations jordaniennes sur la procédure d'opposition. Les limites des archives publiques dans les États du Golfe sont bien réelles, mais elles sont moins étendues que ne le laisserait supposer une étude menée uniquement en anglais, et aucune étude de ce type ne devrait être considérée comme une preuve de leur ampleur. Les éléments suivants sont repris :

- **Türkiye — les rapports officiels.** Quatre décisions de la Cour constitutionnelle datant de 2025-2026 sont désormais reprises à partir des communiqués de presse de la Cour elle-même, notamment l'annulation de l' exclusion légale des critères d'âge, de rareté et de valeur artistique du prix d'expropriation. Ce qui reste hors de portée, c'est la couche sous-jacente : les dossiers numérotés d'expropriation en première instance et les textes intégraux de la Cour de cassation sont conservés dans le système UYAP ; par conséquent, les taux unitaires et le raisonnement des évaluateurs en la matière n'ont pas pu être consultés. Les éléments relatifs au « kira tespiti » sont identifiés uniquement à partir des rapports des praticiens. Les décisions de la Cour constitutionnelle rendues sur des recours individuels concernant le taux objectif d'augmentation de la valeur, mentionnées dans les commentaires, restent non vérifiées.
- **Türkiye — autres décisions.** Une décision de la sixième chambre civile stipulant qu'un ac-

quéreur ayant conclu un contrat informel antérieur prime sur un acquéreur enregistré ultérieurement, ainsi qu'une affaire à Ankara concernant le retrait d'un bien du patrimoine ; identifiées à partir des documents de la rédaction ; reportées, non vérifiées.

- **Émirats arabes unis — au-delà de ce qui précède.** Abu Dhabi traitement judiciaire des preuves d'évaluation, le cadre d'évaluation de la RERA et le dossier immobilier en pleine expansion des tribunaux du Centre financier international de Dubaï (DIFC).
- **Émirats arabes unis — Ras Al Khaimah.** Un jugement rendu en une journée portant sur environ 900 millions d'AED ; identifié à partir des documents de la rédaction ; repris tel quel, non vérifié.
- **Irak.** Une recherche en langue arabe a permis de trouver des documents de la Cour fédérale de cassation concernant la correction des plans cadastraux ainsi que l'annulation et la réinscription d'enregistrements de biens, y compris une décision de la Chambre générale du 30 décembre 2024. Les documents de l'éditeur citent par ailleurs une décision de la Cour de cassation du 28 décembre 2025, n° 12330/12331, relative à la rectification des plans cadastraux en vertu de l'article 32. Les deux références n'ont pas été mises en concordance ; elles sont toutes deux enregistrées comme identifiées mais non confirmées, et la divergence est explicitement signalée plutôt que résolue. Aucun élément présentant une importance évidente en matière d'évaluation au cours de la période étudiée n'a été vérifié.
- **Libye.** Un recours en matière d'expropriation a été identifié dans les décisions publiées par le Barreau libyen, mais le site a refusé l'accès automatisé. Non étudié.
- **Tunisie et Algérie — la jurisprudence.** Textes législatifs uniquement. Le Tribunal administratif tunisien et la Cour suprême algérienne n'ont pas été consultés, alors qu'ils devraient l'être, car les dispositions mentionnées ci-dessus présentent un réel intérêt comparatif.
- **Bahreïn.** Recherche effectuée en arabe, parallèlement au Qatar et au Maroc, sans résultat significatif. Au vu de cette série de résultats, cela reflète probablement davantage la portée de la recherche que l'absence de documents, et ce constat doit être considéré comme provisoire.
- **Qatar — l'encyclopédie judiciaire.** L'encyclopédie des arrêts et des principes judiciaires du Conseil suprême de la magistrature a été identifiée mais n'a pas fait l'objet d'une recherche.
- **Qatar — remboursement d'un achat sur plan.** Une décision de la Cour d'appel de mars 2026 ordonnant à un promoteur immobilier de rembourser environ 961,600 QAR (riyals qatariens) pour non-livraison d'un bien immobilier sur plan ; identifiée à partir des documents de l'éditeur ; reprise telle quelle, non vérifiée.
- **Maroc — monnaie de l'autorité.** La décision d'expropriation invoquée ci-dessus date de 2009. Il n'a pas été établi si la situation a évolué depuis.
- **Égypte et Koweït — les rapports officiels.** Les deux sections ci-dessus s'appuient en grande partie sur des comptes rendus et commentaires secondaires en langue arabe. Parmi les rapports de la Cour de cassation égyptienne, seuls les titres d'un recours (n° 1226 de l'année 91) ont été consultés sur le site de la cour ; leurs textes intégraux, ainsi que les rapports de la Cour de cassation koweïtienne, n'ont pas été consultés.
- **Arabie saoudite, décisions disciplinaires.** La question de savoir si Taqueem publie des

décisions motivées en matière disciplinaire, et si oui, où, reste en suspens et a une incidence directe sur la possibilité d'étudier cette région sur la même base que les autres.

- **Arabie saoudite — institutions.** Un nouveau centre d'arbitrage immobilier et une nouvelle loi sur l'exécution des décisions d'avril 2026 ; identifiés à partir des documents de la rédaction ; reportés, non vérifiés.
- **Koweït — autres décisions.** Une affaire d'expulsion de logement devant le tribunal administratif (Taima-Est) ; identifiée à partir des documents de la rédaction ; reportée, non vérifiée.

Le ministère estime qu'une étude portant sur cette région devrait préciser clairement les limites des archives publiques, plutôt que de présenter une couverture partielle comme étant exhaustive.