

Affaires judiciaires russes récentes

TRADUCTION EN ANGLAIS À PARTIR DU RUSSE PAR IA

Chaque élément traduit est signalé et lié à sa source dans la langue d'origine à l'endroit où il est utilisé.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/sezt394

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.



La Fédération de Russie fait l'objet d'une étude dans cet article.

Portée et sources

Le présent numéro porte exclusivement sur la Fédération de Russie. Il rend compte de trois décisions en matière d'expropriation, de la procédure permettant de fixer la valeur cadastrale d'un bien à sa valeur de marché ainsi que du contentieux qui en découle, et de décisions isolées concernant une vente dans le cadre d'une faillite, la responsabilité d'un expert, la part sociale d'un associé sortant et une demande d'indemnisation.

Les décisions de justice sont tirées de la presse juridique russe — « *Advokatskaya Gazeta* » et l'agence RAPSI —, lues via une traduction automatique et mises en lien au moment de leur utilisation ; l'accès aux bases de données des tribunaux eux-mêmes a été refusé et aucun texte officiel d'un jugement n'a été consulté. L'article 22.1 de la loi n° 237-FZ a été consulté dans l'édition du 28 décembre 2025 sur le site miroir ConsultantPlus, et non sur le portail officiel de publication.

Expropriation

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

Russie — la Cour constitutionnelle se prononce sur la mesure

Valeur marchande majorée des pertes, versée avant l'expropriation : KS 22-P/2026. 9 avril 2026. L'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique correspond à la valeur vénale majorée des pertes, y compris le manque à gagner, et le montant retenu dans le rapport d'expertise doit être fixé et versé, ou déposé auprès d'un notaire, avant le transfert des biens. À titre de rappel, et en dehors de cette période, l'arrêt KS 11-P du 5 mars 2020 avait jugé que lorsque des zones de protection du patrimoine réduisaient la valeur cadastrale d'une parcelle de plus de 5,8 millions à un rouble, le propriétaire devait être indemnisé, sans avoir à prouver autre chose que la perte de valeur. Et le collège économique de la Cour suprême (304-ES25-858, 23 juin 2025) a renvoyé une décision concernant deux locaux non résidentiels expropriés — expert municipal 3,7 millions et 1,9 million, soit 5,6 millions au total ; l'expert judiciaire avait évalué les deux locaux à 13,4 millions, auxquels s'ajoutaient 1,2 million de loyers perdus — car le manque à gagner ne peut être calculé à partir des loyers moyens demandés sans preuve que les locaux auraient effectivement pu être loués. *Remarque* : toutes les informations concernant la Russie proviennent de la presse juridique ; l'accès aux bases de données des tribunaux m'a été refusé et aucun texte officiel n'a été consulté.

Source — KS 22-P/2026 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/> ; KS 11-P/2020 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/> ; VS 304-ES25-858 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-a-variynom-dome/>.

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.

Russie — l'évaluation de masse contestée à grande échelle

Les recours contre la valeur cadastrale comptent parmi les dossiers les plus importants en matière de litiges d'évaluation auxquels ce service a été confronté. Le bien à évaluer est technique, le volume très important, et les questions qu'il soulève — à savoir comment une valeur fixée administrativement peut être remplacée par la preuve de la valeur de marché — sont celles que cette étude a suivies dans toutes les régions.

Procédure applicable à compter du 1er janvier 2026. Un nouvel arrêté relatif à la fixation de la valeur cadastrale au niveau de la valeur de marché est entré en vigueur le 1er janvier 2026. La demande doit être adressée à l'organisme budgétaire régional — le GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) — qui a procédé à l'évaluation cadastrale. La phase pré-contentieuse est désormais *obligatoire pour toutes les catégories de requérants* : il faut d'abord s'adresser à la GBU, et le recours devant le tribunal n'est possible qu'en cas de refus ou si le délai de recours a été dépassé ; toute décision de la GBU peut faire l'objet d'un recours.

Le demandeur doit présenter un rapport d'expertise établissant la valeur marchande . La date d'évaluation est celle fixée par l'évaluateur lui-même, et non la date de l'évaluation cadastrale : en vertu de l'article 22.1(7) de la loi n° 237-FZ, la demande doit être déposée dans les six mois suivant la date à laquelle l'évaluation de marché a été effectuée. Le rapport est établi sous forme électronique par un évaluateur membre d'un organisme d'autorégulation — un organisme professionnel dont l'adhésion tient lieu d'agrément d'État, et non au sens où l'on entend ce terme dans le domaine des valeurs mobilières aux États-Unis. Il n'y a pas de commission : la GBU statue elle-même, dans un délai de trente jours, et l'examen n'entraîne ni frais administratifs ni frais de justice. Toute action en justice ultérieure doit identifier le bien par son numéro cadastral et son adresse, indiquer la valeur cadastrale contestée et la date à laquelle elle a été fixée, préciser la valeur de marché revendiquée, joindre le rapport d'évaluation ou une expertise judiciaire, et joindre la décision de refus de la GBU.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'exigence relative à la date constitue le point d'intérêt professionnel. Le rapport fait état de la situation à une date actuelle choisie par l'expert immobilier, et il a une durée de validité : six mois à compter de cette date, après quoi il ne peut plus servir de fondement à une demande. La mission porte sur une évaluation actuelle assortie d'une date limite de dépôt, et non sur une évaluation rétrospective.

La phase préliminaire obligatoire mérite également d'être soulignée en tant que conception institutionnelle. Elle achemine un volume considérable de litiges techniques vers l'organisme qui a établi le chiffre, sans frais pour le demandeur et dans un délai de trente jours, et réserve les tribunaux aux affaires qui subsistent. Quelle que soit l'opinion que l'on puisse avoir du système dans son ensemble, il s'agit là d'une tentative sérieuse de traiter en masse les litiges en matière d'évaluation.

Note de portée. Ce département rend compte de la procédure cadastrale russe car celle-ci présente un caractère technique, porte sur un volume important de données et revêt un intérêt méthodologique direct. Il ne s'agit pas d'un mécanisme neutre : l'article 22.1(17) de la loi n° 237-FZ confère expressément aux municipalités le droit de contester les décisions de la GBU qui réduisent de manière substantielle la valeur cadastrale, pour des motifs liés aux recettes fiscales, et l'instance de recours est elle-même un organisme public régional . Les entités fédérales du Caucase du Nord — le Daghestan, la Tchétchénie, l'Ingouchie, l'Ossétie du Nord-Alanie, la Kabardino-Balkarie, la Karatchaï-Tcherkessie, l'Adyguée et le kraï de Stavropol — font partie de la Fédération de Russie et relèvent du régime fédéral mentionné ici ; ils ne constituent pas une juridiction distincte et ne font pas l'objet d'un cadastre séparé.

Source — Russian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Commentaire d'un praticien russe sur la procédure relative à la valeur cadastrale de 2026, <https://expertist.ru/stati-kadaastrovaya-stoimost-2026.html>

Russie — la valeur cadastrale d'archives peut être contestée : KS 48-P/2026. 14 juillet 2026. Une valeur cadastrale qui n'est plus d'actualité mais qui sert toujours de base d'imposition peut être contestée et fixée à la valeur de marché ; la valeur de marché a la primauté en tant qu'évaluation individuelle. À l'inverse, VS 304-ES25-3418 (27 novembre 2025) a refusé le remboursement de 624 millions de roubles de loyer pour les années antérieures à la réévaluation d'une valeur cadastrale de 15,7 milliards à une valeur de marché de 5,3 milliards — la correction ne s'appliquant qu'à l'avenir. *Remarque* : source presse, comme ci-dessus.

Source — KS 48-P/2026 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastr-ovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>.

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.

Russie — 10 % de la valeur cadastrale, et le délai de prescription. L'appartement d'un failli — valeur cadastrale de 3,4 millions environ, estimation du gestionnaire à 3,2 millions environ — a été vendu le 19 mars 2019 pour 333 700 roubles, soit environ 10 %, le prix demandé ayant baissé par paliers à partir de 2,9 millions. Les juridictions inférieures ont annulé la vente, en comptant le délai de prescription d'un an à compter du jour de 2021 où le propriétaire a eu connaissance de l'inscription au registre. La Cour suprême (19 mai 2026) a annulé cette annulation et renvoyé l'affaire : le délai est lié à la vente aux enchères, et les tribunaux doivent déterminer à quel moment le propriétaire aurait dû avoir connaissance de l'infraction. Dans l'affaire 307-ES25-13338, un appartement vendu par une personne ayant par la suite fait faillite pour 5 millions — un montant supérieur à sa valeur cadastrale de 4,8 millions, mais inférieur à une fourchette d'expertise commençant à 6,3 millions — a été jugé à l'abri de toute contestation sur la seule base de la différence de prix ; la Cour de cassation a annulé trois décisions rendues en première instance et a confirmé le titre de propriété de l'acheteur. Ces deux informations proviennent de la presse ; la date du deuxième arrêt n'a pas été établie.

Source — VS 78-KG26-8-K3 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/> ; VS 307-ES25-13338 : https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html.

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.

Russie — le rapport est présumé fiable : VS 305-ES26-4150. Un rapport d'expert évaluant le bien à 30,8 millions de roubles, contre les 24,3 millions (21,4 millions nets des améliorations) avancés par l'expert judiciaire, est présumé fiable en vertu de l'article 12 de la loi sur l'évaluation ; un désaccord sur le prix ne constitue pas un motif de dommages-intérêts, sauf si le rapport enfreint la loi sur l'évaluation. Source : presse.

Source — VS 305-ES26-4150 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/>.

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.

No decisions in this category this quarter.

Successions, trusts et homologation

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

No decisions in this category this quarter.

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.

Russie — les trente roubles de l'expert. 25 avril 2025. Une participation de trente pour cent évaluée par un expert à trente roubles, contre un actif net au bilan de 74,5 millions et une dette des sociétés liées suspecte de 305 millions : le tribunal ne peut se fonder uniquement sur l'avis de l'expert sans vérifier les données objectives relatives aux actifs. Les modifications apportées à la loi sur les sociétés anonymes, en vigueur depuis janvier 2026, permettent désormais de fixer l'actif net à sa valeur de marché par un expert — il s'agit d'une disposition législative, et non d'un jugement. Source : presse.

Source — VS 305-ES24-23344 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/>.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Russie — les bombardements ne constituent pas une « action militaire » : VS 305-ES24-1910. 3 février 2025. Un assureur n'a pas pu refuser de couvrir les dommages causés par des bombardements dans la région de Belgorod en invoquant une clause d'exclusion pour action militaire ; l'évaluateur a estimé le montant des dommages à 104 millions de roubles, tandis que le montant de la demande d'indemnisation s'élevait à 13,5 millions. Source : presse.

Source — VS 305-ES24-1910 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>.