

Affaires judiciaires récentes en Asie du Sud-Est : Indonésie, Malaisie, Thaïlande

SOURCES NON ANGLOPHONES TRADUITES PAR TRADUCTION AUTOMATIQUE ; TOUS
LES RÉSUMÉS SONT RÉDIGÉS EN ANGLAIS PAR LE DÉPARTEMENT

Chaque élément rédigé dans une autre langue 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/xyphb27

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

Il s'agit du *premier* volet de cette série consacrée à l'Asie du Sud-Est, qui couvre l'Indonésie, la Malaisie et la Thaïlande. À l'instar de l'enquête sur l'Océanie publiée dans ce numéro, ce premier volet porte sur une période plus longue qu'un simple trimestre : il traite des évolutions présentant une importance pratique durable jusqu'au troisième trimestre 2026. Les volets suivants prendront la forme de mises à jour trimestrielles.

Les contextes abordés dans cet épisode sont présentés d'emblée. La majeure partie porte sur l'indemnisation en cas d'expropriation — d'expropriation, c'est-à-dire la prise de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « *eminent domain* » ou « *condemnation* » (Malaisie, Thaïlande) — ainsi que le régime foncier et les titres de propriété (principalement en Indonésie, avec des éléments relatifs aux titres de propriété en Malaisie et en Thaïlande). Des articles plus courts traitent ensuite de la responsabilité des évaluateurs immobiliers (Malaisie, Indonésie) ainsi que du patrimoine familial et successoral (Thaïlande). Chaque section consacrée à un pays commence par préciser son propre contexte ; une affirmation formulée dans un contexte donné ne doit pas être considérée comme valable dans un autre.

Les sources, par juridiction, sont les suivantes. Pour l'Indonésie, aucun texte de jugement n'a pu être consulté : le compte rendu s'appuie sur la presse en indonésien et sur des commentaires de praticiens, ainsi que sur une copie du décret ministériel cité. Pour la Malaisie, les séries de rapports pour lesquelles un rapport était accessible, et à défaut, la presse anglophone et les comptes rendus de professionnels, comme indiqué au moment de l'utilisation. Pour la Thaïlande, le texte publié au Journal officiel de la loi de 2019 sur l'expropriation et de la Constitution, le registre des lois du Bureau du Conseil d'État, la presse thaïlandaise et une base de données non officielle des décisions de la Cour suprême (deka.in.th). Lorsqu'une décision n'a été consultée que dans des sources secondaires, cela est précisé.

La recherche a été effectuée en indonésien et en thaï, ainsi qu'en anglais. Il convient de noter une convention relative à la datation : la Thaïlande date ses lois selon l'ère bouddhiste (B.E., *Pho.So.*), dont il faut soustraire 543 pour obtenir l'année grégorienne ; ainsi, B.E. 2568 correspond à 2025. Les numéros de dossier thaïlandais indiquent l'année de l'ère bouddhiste. Les dates mentionnées dans cette étude sont par ailleurs exprimées selon le calendrier grégorien.

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 en langue originale et un lien vers celle-ci. Deux raisons. La première est la transparence : une traduction automatique d'une décision judiciaire n'est pas la décision elle-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 reviendrait à cumuler deux traductions plutôt qu'à en inverser une. 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 au sujet 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 la juridiction et ne doit en aucun cas être présenté comme tel. Lorsqu'un terme technique apparaît entre guillemets, le terme original est indiqué à côté, dans sa graphie d'origine ou en translittération, et c'est le terme 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. Les documents non anglophones présentés dans cet article ont été lus en indonésien et en thaï (les tribunaux malaisiens rendent leurs jugements en malais ou en anglais ; les documents malaisiens cités ici ont été vérifiés à partir de rapports en anglais, il n'y a donc pas eu de traduction). Si une édition en indonésien ou en thaï était produite en retraduisant ce texte anglais dans cette langue, le résultat serait un deuxième corps de texte, dans la langue de l'original, décrivant un arrêt ou une loi avec des mots qui ne sont pas les siens. Un lecteur ne pourrait pas savoir quel texte fait autorité, et la revue aurait ainsi semé la confusion. Le même risque s'applique aux éditions japonaise, coréenne et chinoise concernant la partie consacrée à l'Asie de l'Est de ce numéro.

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 au texte original lorsque l'on souhaite consulter la formulation utilisée par la cour elle-même. Il faut à tout prix éviter un va-et-vient silencieux qui aboutirait à une version concurrente d'un arrêt dans la langue dans laquelle cet arrêt a été rédigé.

Il ne faut pas se fier aux seules informations contenues dans cette étude, telles qu'elles sont présentées en anglais. Les citations de jurisprudence et les références législatives doivent être vérifiées à l'aide du rapport officiel ou du journal officiel dans 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, stigmatisme et usage futur raisonnablement probable.

Indonésie — droits de construction arrivant à échéance et participation effectivement détenue

Il convient tout d'abord de préciser le contexte du régime foncier en Indonésie, car un cadre général de propriété foncière ne s'y ajuste pas. En vertu de la loi agraire fondamentale, le projet foncier repose sur un ensemble de droits énumérés : la pleine propriété (*hak milik*) est réservée aux citoyens indonésiens, tandis que des droits moins étendus — parmi lesquels *hak guna bangunan* (HGB, un droit de construire et d'utiliser un terrain dont on n'est pas propriétaire, accordé pour une durée déterminée), *hak pakai* (droit d'usage) et *hak pengelolaan* (droit de gestion, généralement détenu par des entités publiques) — sont des droits à durée déterminée ou dérivés, de sorte que le titulaire d'un HGB détient un actif amortissable évalué en fonction de la durée restante du droit plutôt que du terrain lui-même. Les deux éléments ci-dessous reposent sur cette structure.

Hôtel Sultan : expiration de l' *hak guna bangunan* e de pleine droit (jugement du tribunal d'instance du 28 novembre 2025 ; exécuté le 18 juin 2026). Deux titres d'occupation du sol portant sur le site de Gelora — les HGB n° 26/Gelora et n° 27/Gelora, dont l'expiration était prévue respectivement le 3 mars et le 3 avril 2023 — ont été déclarés éteints de plein droit. Le 28

novembre 2025, le tribunal de district de Jakarta-Centre a rendu son jugement dans deux affaires. Dans l’affaire n° 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, concernant l’action intentée par PT Indobuildco contre le ministre du Secrétariat d’État et autres, le tribunal a estimé que le terrain relève de l’*hak pengelolaan* (droit de gestion) de l’État n° 1/Gelora, détenu par l’intermédiaire du Secrétariat d’État, que les titres ont pris fin en 2023 et que la société doit quitter l’ensemble du site ; la prorogation des titres de 2002 a été jugée juridiquement viciée car elle avait été accordée sans le consentement du titulaire de l’*hak pengelolaan*. Dans l’affaire n° 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, la société a été condamnée à verser des redevances d’un montant de\$ 45,356,473 dollars américains, intérêts et pénalités compris, pour son utilisation d’environ 137,375 mètres carrés de ce terrain de 2007 à 2023. Le jugement a été déclaré exécutoire à titre provisoire (« *uitvoerbaar bij voorraad* »), de sorte que l’exécution n’a pas attendu l’issue de l’appel ou de la cassation, et l’expulsion du bloc 15 du complexe Gelora Bung Karno a eu lieu le 18 juin 2026, au terme d’un litige ayant duré plus de deux décennies.

L’affaire n’est pas close. Dans le cadre d’une procédure administrative parallèle, le Tribunal administratif de Jakarta (PTUN), par décision n° 221/G/2025/PTUN.JKT du 3 décembre 2025, a annulé les avis du Secrétariat d’État enjoignant à la société de quitter les lieux et de s’acquitter de la facture de redevances ; le 26 février 2026, la Haute Cour administrative de Jakarta a infirmé cette décision (n° 13/B/2026/PT.TUN.JKT), et l’avocat de la société a annoncé qu’il formerait un pourvoi en cassation. Le jugement du tribunal de grande instance a été exécuté en tant que jugement exécutoire à titre provisoire, et non en tant que jugement définitif.

Conséquences pour les experts immobiliers. Un HGB est un droit réel à durée déterminée, et voici comment se présente la fin de ce délai : extinction de plein droit, et réversion du terrain ainsi que de tout ce qui s’y trouve. La redevance accordée ne constitue pas une charge résiduelle : elle valorise environ seize années d’occupation au titre d’une prolongation jugée nulle faute du consentement du titulaire du droit de gestion, et elle montre que la validité d’une prolongation peut avoir autant d’importance que la durée restante du bail. L’évaluation d’un bien immobilier indonésien détenu sous le régime HGB est donc une évaluation d’un actif amortissable, et la durée restante — ainsi que la validité de toute prolongation de celle-ci — constitue un facteur de valeur primordial plutôt qu’un détail du titre de propriété à simplement noter et ignorer.

Source — Indonesian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Hukumonline, sur les deux arrêts du 28 novembre 2025 (numéros d’affaire, montant des redevances, force exécutoire provisoire), <https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/>

Source — Indonesian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : CNBC Indonesia, 3 décembre 2025 (dates d’expiration du HGB, prolongation de 2002, superficie et période de redevance), <https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/chronologie-du-litige-autour-de-l’hotel-sultan-le-tribunal-ordonne-l’evacuation-totale>

Source — Indonesian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : CNBC Indonesia, 2 mars 2026 (décisions administratives du 3 décembre 2025 et du 26 février 2026), et Bisnis Indonesia, 4 mars 2026 (annonce de la cassation), <https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan>

Source — Indonesian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : CNBC Indonesia, 18 juin 2026 (l’exécution), <https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi>

Note de vérification. Aucun texte de jugement n'a été lu ; toutes les affirmations ci-dessus sont tirées des articles de presse cités, et le raisonnement concernant la prolongation de 2002, en particulier, n'est connu que tel qu'il a été rapporté.

Les montages de prête-nom et les participations effectivement détenues. Le droit indonésien considère qu'un montage de prête-nom par lequel un ressortissant étranger détient un bien foncier par l'intermédiaire d'un titulaire local est nul de plein droit en vertu des articles 21 et 26(2) de la Loi fondamentale sur l'agriculture, tels qu'appliqués dans la jurisprudence civile de la Cour suprême (par exemple, décision n° 3020 K/Pdt/2014). Les commentateurs ne font état d'aucune décision confirmant la revendication d'un étranger quant à la propriété effective dans le cadre d'un tel dispositif. Bali est désormais allée plus loin : le règlement provincial n° 4/2026, signé le 24 février 2026, interdit la mise en place de structures de prête-noms ; les sanctions prévues par le règlement lui-même sont de nature administrative — avertissements, fermeture d'établissement, retrait de permis, démolition et amendes — la responsabilité pénale relevant du droit national. Les voies légales restent l'*hak pakai* (droit d'usage) pour une durée maximale de quatre-vingts ans, l'*hak sewa* (droit de bail), et la détention en vertu du HGB par l'intermédiaire d'une PT PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing*, une société à responsabilité limitée à capitaux étrangers).

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit ici de la nature du droit immobilier à évaluer, et la réponse à cette question est délicate. Lorsqu'un acquéreur étranger a payé un prix équivalent à celui d'une pleine propriété pour un terrain détenu au titre d'un acte de propriété au nom d'un prête-nom, le droit qu'il détient n'est pas celui pour lequel il a payé, et une expertise indiquant la valeur en pleine propriété du bien comme si celle-ci lui appartenait fait état d'un montant qui ne correspond à rien de ce qu'il possède. L'obligation de l'expert immobilier est d'identifier en premier lieu le droit légal et de l'évaluer, ce qui, à Bali, revient souvent à évaluer un « *hak pakai* » ou un bail plutôt qu'un droit de pleine propriété. Compte tenu de l'importance des capitaux étrangers pris en compte dans ce marché, l'écart entre ces deux chiffres n'est pas une simple question technique.

Source — Indonesian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : DNT Lawyers, commentaire sur l'interdiction des prête-noms et la décision de la Cour suprême n° 3020 K/Pdt/2014, <https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/>

Source — Indonesian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : NusaBali, à propos du règlement provincial de Bali n° 4/2026, <https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung>

Malaisie — une rétrospective sur septante ans et le dispositif réglementaire

Les arrêts rendus par les juridictions supérieures de l'e malaisienne sont rédigés en malais ou en anglais. Chaque élément de cette section a été vérifié à partir de rapports en anglais ; aucune traduction n'a été nécessaire. Les contextes abordés ici sont variés et sont signalés élément par élément : une évaluation d'indemnisation menée en dehors du projet légal d'expropriation, le projet légal lui-même, une contestation constitutionnelle d'une législation adoptée en période de pandémie, ainsi que des questions relatives aux titres de propriété et à la copropriété mentionnées en une seule ligne.

L'enclave de Duta : indemnisation évaluée à la date d'expropriation de 1956. Semantan Estate (1952) Sdn Bhd (*Sendirian Berhad*, une société à responsabilité limitée) revendique

263,272 acres (106,54 hectares) sur Jalan Duta, à Kuala Lumpur — un terrain sur lequel se trouvent aujourd’hui des bâtiments fédéraux. Le 24 juin 2025, la Cour d’appel de Putrajaya a rendu sa décision, dont les motifs écrits datent du 21 juillet 2025 et ont été publiés sous la référence [2025] 6 MLRA 189. La cour — présidée par Lee Swee Seng, juge de la Cour fédérale (FCJ), siégeant aux côtés d’Azimah Omar et de Wan Ahmad Farid Wan Salleh, juges de la Cour d’appel — a annulé à l’unanimité l’ordonnance de la Haute Cour de Kuala Lumpur du 7 août 2024 ordonnant l’enregistrement du terrain au nom de Semantan. À sa place, la Cour a ordonné une indemnisation, qui devra être évaluée par la Haute Cour avec l’aide d’évaluateurs, sur la base de la valeur marchande du terrain à la date à laquelle le gouvernement en a pris possession — le 3 décembre 1956 — et non aux cours actuels du marché. Les motifs, au paragraphe [89], en expliquent la raison : « Faire évaluer l’indemnisation à la date actuelle reviendrait à récompenser le retard de la part de la succession de Semantan Estate, celui-ci n’ayant introduit son action en déclaration devant la Haute Cour qu’en 2003 et obtenu l’ordonnance déclaratoire qu’en 2009. » Les parties ont été invitées à présenter des expertises d’évaluation à la date de 1956, et les sommes que le gouvernement a versées à l’époque — soit 1,320,500,00 RM le 21 décembre 1956 et 79 241,01 RM le 3 février 1959 — doivent être déduites de l’indemnisation évaluée (paragraphe [94]). L’écart entre 1956 et la date du paiement est comblé par deux ordonnances. L’indemnité calculée sur la base de la valeur de 1956 porte des intérêts au taux de six pour cent par an à compter du 3 décembre 1956 jusqu’à la date du paiement ; et le tribunal a ordonné le versement de profits intermédiaires — des dommages-intérêts pour occupation illicite du terrain, correspondant globalement à la juste valeur locative sur la période d’occupation — pour l’occupation illicite, qui (selon l’affaire *Free Malaysia Today*, citant Lee Swee Seng FCJ) « cessera d’être exigible » dès le paiement de l’indemnité fixée.

Le 13 novembre 2025, la Cour fédérale — Hasnah Mohammed Hashim, présidente de la Cour de Malaya, siégeant aux côtés de Hanipah Farikullah (juge fédéral) et de Che Mohd Ruzima Ghazali, juge à la Cour d’appel — a rejeté à l’unanimité la demande d’autorisation d’appel : les vingt-six questions proposées ne remplissaient pas les critères prévus aux articles 96A et 96B de la loi sur les tribunaux (Courts of Judicature Act) de, car elles étaient « axées sur les faits ».

L’évaluation proprement dite est en cours devant la Haute Cour, sous la présidence de Roslan Mat Nor J. Le 1er septembre 2026, l’évaluateur du gouvernement, Tan Tat Khuan, directeur adjoint du Département de l’évaluation et des services immobiliers (JPPH), a déclaré que le gouvernement avait versé 1 390 602,70 RM en 1956, soit un montant supérieur à sa propre estimation de 875 000 RM pour ce terrain à cette date. L’évaluateur du côté de Semantan est Foo Gee Jen. Concernant les bénéfices intermédiaires, les montants avancés sont les suivants : pour Semantan, entre 5 milliards et 12 milliards de RM ; pour les experts du gouvernement, environ 290 millions de RM (*The Edge*). Le gouvernement a présenté une offre de règlement à la mi-août 2026 alors que l’évaluation se poursuit ; l’audience reprendra le 16 octobre 2026.

Une précision importante : il ne s’agit pas d’une expropriation au titre de la loi de 1960 sur l’expropriation foncière. La décision de 2009 a établi que l’expropriation était illégale, et l’indemnisation est actuellement évaluée dans le cadre d’un procès ordinaire devant la Haute Cour sur la base des preuves fournies par les experts des parties — et non dans le cadre d’une procédure de référence foncière prévue par la loi, avec des évaluateurs désignés en vertu de la loi décrite ci-dessous.

Conséquences pour les experts. L’exercice prévu par les ordonnances consiste en une évaluation rétrospective à une date remontant à soixante-dix ans, réalisée dans le cadre d’un procès ordinaire sur la base des preuves d’experts présentées par les parties. Le délai écoulé entre la saisine et le jugement est pris en compte par le choix de la date d’évaluation, qui joue en défaveur du demandeur, et est compensé par les intérêts de 6 % et les profits intermédiaires, qui jouent en défaveur de l’État

— les profits intermédiaires prenant fin lorsque l’indemnisation fixée est versée. La question posée aux évaluateurs des deux parties porte donc sur la valeur marchande de ce terrain de Kuala Lumpur au 3 décembre 1956.

Source. Motifs écrits, [2025] 6 MLRA 189 (en anglais), https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html ; *New Straits Times*, 24 juin 2025 (capture d’écran d’Internet Archive du 01/07/2025 à 03 h 18 min 25 s de l’article n° 1235111 sur nst.com.my) ; *Free Malaysia Today*, 24 juin 2025 (capture d’écran d’Internet Archive 20250624103243) ; *Sinar Daily*, chronologie, <https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687> ; *The Edge*, 13 novembre 2025, <https://theedgemalaysia.com/node/779532>, et 1er septembre 2026, <https://theedgemalaysia.com/node/816449> ; *Malay Mail*, 14 août 2026 (l’offre de règlement).

Note de vérification. Le texte ci-dessus a été vérifié le 2 septembre 2026 à l’aide des sources citées ; des captures d’écran d’archives sont fournies lorsque la page de l’éditeur a été archivée.

La base légale : la loi de 1960 sur l’expropriation foncière (loi n° 486). Pour les expropriations menées en vertu de cette loi, le premier annexe, paragraphe 1(1), lie l’indemnisation à la valeur marchande. La date de référence — la date d’évaluation — correspond à la publication dans la *Journal officiel* (la publication dans ce dernier confère à l’acte un caractère authentique) de la déclaration visée à l’article 8 (formulaire D) — ou, lorsque l’expropriation résulte d’un avis visé à l’article 4 et que la déclaration visée à l’article 8 suit dans un délai de douze mois, la date de la publication visée à l’article 4. Les paragraphes suivants de l’annexe ajoutent les « de séparation » (le préjudice subi par le terrain conservé du fait de sa séparation de la partie expropriée), les « » (indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve) et les frais de déménagement raisonnables, et stipulent que les plus-values imputables à l’usage prévu de l’acquisition soient ignorées — le projet de non-prise en compte de l’acquisition, appelé dans le vocabulaire américain « project-influence » ou « scope-of-the-project rule ». Sur le plan procédural, l’administrateur foncier tient une enquête (article 12) et rend sa décision au moyen du formulaire G (article 14) ; les recours s’effectuent au moyen du formulaire N, et le renvoi devant la Haute Cour se fait en vertu de l’article 38. Devant la Haute Cour, le juge siège, pour les objections relatives à l’indemnisation, avec deux assesseurs — l’un étant un fonctionnaire du Département de l’évaluation et des services immobiliers, l’autre un évaluateur agréé (article 40A(2)) — et l’avis de chaque assesseur doit être rendu par écrit et consigné (article 40C). La disposition de l’article 40D qui liait le juge à l’avis des assesseurs a été déclarée inconstitutionnelle dans l’affaire « *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* » (Cour fédérale, 2017) et, selon les commentaires, cette disposition reste inchangée. Les recours portant uniquement sur le montant sont irrecevables en vertu de la clause restrictive de l’article 49 ; seules les questions de droit peuvent faire l’objet d’un recours.

Conséquences pour les experts. Dans une procédure d’évaluation prévue par la loi, la date d’évaluation est fixée par publication au *Journal officiel* plutôt que par la prise de possession ; les chefs de demande sont énumérés ; la majoration imputable au projet est exclue ; et l’expert immobilier agréé siège au sein du tribunal en tant qu’évaluateur plutôt qu’en dehors de celui-ci en tant qu’expert de partie. L’évaluation de Duta Enclave mentionnée ci-dessus ne respecte aucun de ces principes, car il ne s’agit pas d’une expropriation au sens de la loi.

Source (commentaire). Guides pratiques rédigés par MahWengKwai & Associates et par HHQ (<https://hhq.com.my>) ; les affirmations relatives au projet législatif ci-dessus s’appuient sur ce commentaire plutôt que sur une lecture du texte publié au *Journal officiel*, et doivent être vérifiées

à la lumière de la loi n° 486 avant d’être considérées comme fiables.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, Tribunal fédéral, [2024] MLJU 416 ; [2024] CLJU 330 — les avis des experts doivent être communiqués aux parties.** Dans le cadre d’une expropriation pour l’autoroute SUKE (appel civil n° 01(f)-46-11/2022(B)), la Cour fédérale a jugé que les avis écrits des experts visés à l’article 40C devaient être mis à la disposition des parties, en interprétant cette exigence conjointement avec l’article 13, paragraphe 2, de la Constitution fédérale ; le manquement était grave, et l’affaire a été renvoyée pour un nouveau jugement.

Conséquences pour les experts. Un expert siégeant en tant qu’évaluateur en vertu de l’article 40A rédige un avis auquel les parties ont le droit d’avoir accès. Cet avis est un document destiné à être communiqué aux parties, et non une note interne adressée au juge.

Source (commentaire). Note d’information aux clients de HHQ, 16 avril 2024, <https://hhq.com.my>.

Les avis des experts que les parties n’ont jamais consultés : *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , Cour d’appel, [2026] 4 MLRA 74, applique la règle « *Tegas Sejati* » à une expertise foncière. L’administrateur foncier avait fixé le montant à 1,000,000 RM (2,212,39 RM le mètre carré), la Haute Cour à 1,200,400 (2,450 RM le mètre carré), tandis que le propriétaire réclamait 4,377,62 RM le mètre carré — et la Haute Cour n’avait pas communiqué aux parties les avis écrits de ses experts avant de rendre sa décision finale. La Cour d’appel a, à l’unanimité, annulé la décision et renvoyé l’affaire pour un nouveau jugement complet, en ordonnant que tout rapport d’expert soit communiqué à toutes les parties dans un délai raisonnable avant l’audition des plaidoiries finales.

Conséquences pour les évaluateurs. En Malaisie, un évaluateur siège aux côtés du juge en tant qu’assesseur, et cette décision stipule que ce que l’évaluateur déclare au tribunal constitue un élément de preuve auquel les parties peuvent répondre, et non un avis que le juge peut prendre en compte. Toute juridiction recourant à des experts-évaluateurs — ce qui est le cas des tribunaux fonciers d’Angleterre, d’Écosse et d’Irlande du Nord — est confrontée à la même question.

Source (commentaire). Commentaire d’un praticien, <https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/>.

Note de vérification. Le rapport lui-même n’a pas été lu ; la référence, les chiffres et les ordonnances sont tirés du commentaire cité. Les documents de l’éditeur datent la décision du 25 février 2026 ; le commentaire ne mentionne aucune date et celle-ci n’est pas confirmée.

Cour d’appel, 15 mai 2026 — la prolongation, en raison de la pandémie, du délai de remise des clés ne constitue pas une expropriation. Onze recours, examinés conjointement, formés par des acquéreurs de logements contre Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd et d’autres, contestaient la troisième prolongation, liée à la pandémie, accordée par le ministre du délai de remise des lieux libres (remise du bien immobilier sans occupants) en vertu de l’article 38C de la loi de 2020 sur les mesures temporaires visant à réduire l’impact de la maladie à coronavirus 2019 (COVID-19) de 2020 — une disposition insérée par la loi d’amendement A1641, en vigueur depuis le 14 janvier 2022 et couvrant l’année 2021. La Cour d’appel — présidée par Ravinthran Paramaguru, siégeant avec Azizul Azmi Adnan et Ahmad Fairuz Zainol Abidin, juges de la Cour d’appel — a confirmé la prolongation. Les dommages-intérêts forfaitaires (LAD) constituent le recours contractuel en cas de

retard de livraison en vertu du contrat légal de vente et d'achat, et il convient de citer la décision suivante : « L'article 38C ne transfère aucun bien... Le promoteur n'acquiert pas les droits des appelants en matière de dommages-intérêts forfaitaires. Ces droits ne sont pas éteints de manière définitive, ils sont suspendus pour une période déterminée... il s'agit d'une modification législative générale des droits contractuels prévus par la loi en réponse à un cas de force majeure, et non d'une expropriation. » Il n'y a donc eu aucune violation de l'article 13(2). L'argument rejeté — selon lequel la législation aurait entraîné une expropriation sans indemnisation — relève de ce que la jurisprudence américaine appelle l'« inverse condemnation ».

Conséquences pour les experts. La qualification retenue par le tribunal — suspension des droits au titre de la LAD pendant une période déterminée, et non extinction ou transfert — constitue le point de référence pour tout traitement comptable considérant les droits au titre de la LAD accumulés comme une créance de l'acquéreur ou un passif du promoteur pour la période couverte par les prolongations.

Source : « *The Edge* », 20 mai 2026, <https://theedgemalaysia.com/node/804284>.

Mentionné en une ligne. L'existence des éléments malaisiens suivants a été vérifiée ; aucun d'entre eux n'est abordé plus en détail dans cet article.

- **EkoCheras** (Cour d'appel, décision rendue vers le 15 juillet 2026) : les acheteurs ayant signé des accords de règlement LAD ne peuvent plus réclamer d'indemnité supplémentaire pour retard de livraison (selon les titres des articles *Free Malaysia Today* et *EdgeProp*).
- **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Cour d'appel, 10 avril 2026) : confirmation de l'injonction contre la conversion en local commercial.
- **First Residence, Kepong** (Haute Cour, juge Anand Ponnudurai, décision rendue le 27 juillet 2026) : une buanderie et 115 places de stationnement annexes figurant sur les plans de copropriété certifiés ne constituent pas des parties communes ; aucun motif au titre de l'article 340(2) du Code foncier national n'a été établi à l'encontre du titre de propriété enregistré.
- **Monteno Sovo Suites** (Haute Cour, arrêt du 24 avril 2026) : la DBKL (mairie de Kuala Lumpur) et le promoteur immobilier mis en liquidation ont été déclarés solidairement responsables d'un montant de plus de 1,3 million de RM pour des dommages structurels causés à une maison voisine.
- **Haute Cour de Seremban, 24 août 2026** : le gouvernement de l'État n'avait pas qualité pour intenter une procédure sommaire de reprise de possession contre les résidences des Undang ; l'article 16 du Code foncier national exige l'intervention du directeur régional des terres et des mines.
- **Cour fédérale, 16 juin 2026** : sept villageois Orang Asli de Pekan, dans l'État de Pahang, contre Agrobrest (M) Sdn Bhd — qualité pour agir en justice concernant la profanation de tombes ancestrales ; l'indemnité de 140 000 RM a été rétablie ; les droits coutumiers n'ont pas été éteints par la délivrance d'un titre foncier. Les documents de la rédaction ont qualifié cette affaire de « Pos Simpor » ; Pos Simpor est un autre litige, toujours en cours, dans le Kelantan.

- **Rawang** (Cour d'appel, 18 août 2026) : aucun droit sur une maison centenaire située sur un terrain faisant l'objet d'un bail minier.
- **Sabah** : la loi de 2026 sur les terres (titres subsidiaires) , adoptée le 30 avril 2026, remplace la loi de 1972, ainsi que la loi complémentaire de 2026 sur la gestion des bâtiments.

Thaïlande — le cours du marché à la date du décret, avec une compensation plafonnée à la moitié

Cette section porte principalement sur l'expropriation en vertu de la loi thaïlandaise de 2019 — la mesure, la date et la compensation par la plus-value (l'augmentation de la valeur du terrain conservé par le propriétaire résultant du projet). Deux points relatifs au titre de propriété suivent, concernant les terrains affectés à l'usage pour lequel ils ont été expropriés et les terrains communs du domaine qui ne peuvent faire l'objet d'une cession.

Pas de niveau supranational. La Thaïlande n'est pas membre de l' Union européenne, et aucune cour régionale des droits de l'homme contraignante n'a compétence en matière de biens à son égard : l'ASEAN dispose d'une déclaration et d'une commission intergouvernementale, mais pas d'une cour, et la Thaïlande n'a accepté aucun tribunal régional devant lequel un propriétaire exproprié pourrait introduire une plainte en vue d'obtenir une indemnisation. Contrairement aux articles consacrés à l'Europe et à l'Amérique latine dans ce numéro, il n'existe donc aucun instrument supranational en matière de propriété à mentionner ; la garantie constitutionnelle et la loi constituent l'intégralité de la législation.

La loi. La loi applicable est la *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — la loi sur l'expropriation et acquisition de biens immobiliers, B.E. 2562 (2019 ; B.E., *Pho.So.*, correspond à l'ère bouddhiste — soustraire 543 pour obtenir l'année grégorienne) — publiée au Journal officiel (*Ratchakitchanubeksa*, le journal officiel dans lequel la législation thaïlandaise est promulguée), vol. 136, partie 71 Kor, p. 1, du 29 mai 2019 (B.E. 2562), et en vigueur le jour suivant (article 2). Aucune traduction officielle en anglais n'a été retrouvée dans le registre des traductions du Bureau du Conseil d'État, et les traductions utilisées par les praticiens varient (l'expression « Immovable Property Expropriation and Acquisition Act » est courante) ; le titre thaïlandais fait autorité pour la traduction utilisée ici. L'article 3 abroge la loi sur l'expropriation des biens immobiliers de l'an 2530 du B.E. (1987) ainsi que la proclamation n° 44 du Conseil national de maintien de la paix du 28 février de l'an 2534 du B.E. (1991) qui l'avait modifiée. L'article 7 énonce les objectifs — les services publics, la défense nationale, l'exploitation des ressources naturelles ou tout autre intérêt public, y compris expressément l'urbanisme, la protection de l'environnement, le développement agricole, la réforme agraire, le remembrement, la conservation des monuments anciens et des sites historiques, l'industrie et les zones économiques spéciales. La procédure se déroule en plusieurs étapes : un décret royal (*phra ratchakritsadika*) pris en vertu de l'article 8 délimite la zone de terrain à exproprier et peut s'étendre sur une durée maximale de cinq ans (article 9) ; une commission fixe ensuite un prix préliminaire et les autorités tentent de conclure un accord d'achat à ce prix (articles 19 à 25) ; les propriétaires qui ne donnent pas leur accord sont soumis à une loi spécifique sur l'expropriation (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) en vertu des articles 28 à 30, et la propriété est transférée à l'autorité acquéreuse (aux États-Unis, l'expropriant) à la date d'entrée en vigueur de cette loi, bien que la prise de possession ne peut intervenir qu'une fois l'indemnisation versée ou déposée (article 31).

La garantie constitutionnelle. L'article 37 de la Constitution de l'an B.E. 2560 (2017) (Journal officiel, vol. 134, partie n° 40, 6 avril 2017) garantit les droits de propriété et d'héritage, n'autorise l'expropriation qu'en vertu d'une loi promulguée pour les finalités visées à l'article 7, et exige qu'« *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan* » — une indemnisation équitable dans un délai raisonnable — soit versée au propriétaire et à tous les titulaires de droits subissant un préjudice du fait de l'expropriation, « en tenant compte de l'intérêt public, de l'incidence sur la personne dont le bien est exproprié, y compris tout avantage que cette personne pourrait tirer de l'expropriation » (« *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan* »). Cette clause finale constitue le fondement constitutionnel de la compensation pour plus-value prévue par la loi et décrite ci-dessous. Le même article exige que toute loi d'expropriation précise son objet et la durée d'utilisation du terrain, et dispose que les terrains qui ne sont pas utilisés à cette fin soient restitués à l'ancien propriétaire ou à ses héritiers.

La mesure et la date. L'article 20 stipule que le prix préliminaire des terrains expropriés doit être fixé en tenant compte de cinq éléments « pris dans leur ensemble » (*prakop kan*) :

- (1) « *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* » — le prix auquel le terrain serait normalement acheté et vendu sur le marché à la date d'entrée en vigueur du décret royal visé à l'article 8 entre en vigueur ;
- (2) le prix fixé par l'administration du bien immobilier aux fins de la perception de l'impôt foncier et immobilier ;
- (3) la valeur en capital estimée utilisée pour la perception des droits d'enregistrement relatifs aux droits et actes juridiques en vertu du Code foncier ;
- (4) l'état et l'emplacement du terrain ; et
- (5) la cause et l'objectif de l'expropriation.

Le volet « marché » porte sa propre date : l'évaluation se réfère au marché au jour de l'entrée en vigueur du décret de délimitation, avant que le projet n'ait eu le temps de faire fluctuer les prix dans son environnement. Les critères et la méthode sont précisés par arrêté ministériel. L'article 21 accorde à la commission cent quatre-vingts jours à compter de sa nomination pour fixer le prix préliminaire (prolongeable de quatre-vingt-dix jours au maximum), et lorsque le ministre estime que ce montant est si bas ou si élevé qu'il en devient inéquitable, le Conseil des ministres peut fixer un nouveau prix qui est alors considéré comme celui de la commission. L'article 38 transpose les mêmes critères que ceux de l'article 20, mutatis mutandis, à l'indemnisation fixée au stade de l'expropriation — même si le décret a entre-temps expiré — en précisant qu'il faut veiller à l'équité et à la parité entre les propriétaires qui ont vendu ou cédé leur bien précocement et ceux qui ont été expropriés en vertu de la loi en question. Un propriétaire qui accepte de vendre au prix préliminaire reçoit une prime légale de deux pour cent de ce prix (article 26).

La compensation et le solde. L'article 22, premier alinéa, prévoit la compensation : si l'ouvrage pour lequel l'expropriation est effectuée entraîne une augmentation de la valeur des autres terrains de la même parcelle, « *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen* » — cette augmentation sera déduite de l'indemnité — « mais en aucun cas la déduction ne pourra dépasser cinquante pour cent de l'indemnité » (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). La compensation ne s'applique pas lorsque le propriétaire est assujetti, pour la même parcelle, à l'impôt prélevé sur les bénéfices tirés du développement des

infrastructures de transport publiques en vertu de la loi en la matière — la loi ne prendra pas en compte deux fois la plus-value. Le troisième alinéa prévoit le cas inverse : lorsque le projet entraîne une *baisse* de valeur du reste du terrain de la parcelle, une indemnité doit être fixée pour cette diminution. La compensation elle-même relève d’une ancienne législation : la loi sur l’expropriation des biens immobiliers de l’an 2497 du b.e. (1954), article 14, et la loi de l’an 2530 du b.e. (1987), article 21, déduisaient toutes deux l’augmentation de la valeur du reste de la parcelle, la seule limite étant la règle selon laquelle cette déduction ne pouvait excéder l’indemnisation, de manière à éviter que le propriétaire ne se retrouve à verser de l’argent à l’État ; le plafond de cinquante pour cent est une disposition ajoutée par la loi de 2019. En cas d’expropriation partielle, lorsqu’une partie d’un bâtiment ou d’un ouvrage se trouve sur le terrain exproprié, le propriétaire peut exiger que le reste de l’ouvrage soit également acquis (article 33) ; lorsque le reste d’une parcelle est inférieur à vingt-cinq wa carrés (cent mètres carrés), ou qu’un de ses côtés mesure moins de cinq wa (dix mètres) et qu’il ne peut être habité ou utilisé en toute sécurité, le propriétaire peut, dans un délai de cent vingt jours à compter de la notification, exiger que l’autorité achète le reste — à moins que ce reste ne jouxte d’autres terrains appartenant au même propriétaire avec lesquels il forme un ensemble utilisable (article 34). L’article 35 autorise, avec le consentement du propriétaire, une indemnisation sous forme d’un terrain de remplacement lorsque l’expropriation laisse le propriétaire sans terrain suffisant pour y vivre ou en tirer sa subsistance.

Qui fixe le montant et définit le défi ? Dès l’entrée en vigueur du décret, l’autorité acquéreuse nomme la commission (*khana kammakan*) prévue à l’article 19 : des représentants de l’autorité elle-même, du ministère des Finances (*Krom Thanarak*) et du ministère des Terres (*Krom Thidin*), le chef de district (*nai amphoe*) ou le directeur de district, ainsi que les administrateurs locaux concernés ; elle fixe à la fois le prix préliminaire et l’indemnisation. L’indemnisation est due non seulement au propriétaire foncier, mais aussi aux propriétaires de bâtiments et d’ouvrages, aux propriétaires d’arbres pérennes sur pied, aux locataires et sous-locataires, aux personnes perdant des droits de passage ou de conduit prévus par les articles 1349 et 1352 du Code civil et commercial, ainsi qu’aux occupants légitimes et aux exploitants d’entreprises lésés par le fait de devoir quitter les lieux (article 40) ; elle comprend la valeur du terrain ainsi que les frais de démolition et d’enlèvement, le coût de la construction de structures de remplacement et les autres préjudices découlant du fait que le propriétaire doit quitter le terrain (article 37). Un bénéficiaire mécontent du montant peut former un recours auprès du ministre dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception ou du dépôt de la somme (article 49) ; le ministre doit renvoyer le recours devant une commission composée d’au moins cinq personnes qualifiées en droit et expertes en évaluation des biens immobiliers (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*), qui rend son rapport dans un délai de cent quatre-vingts jours, le ministre statuant dans les trente jours suivant la remise du rapport. À défaut de satisfaction, le propriétaire peut intenter une action en justice dans un délai d’un an (article 50) ; toute majoration accordée par le ministre ou le tribunal porte intérêt au taux maximal versé sur les dépôts à terme par la Banque d’épargne publique (*Thanakhan Omsin*) à compter de la date du paiement ou du dépôt initial.

Ce qui ne peut pas faire augmenter ce montant. L’article 23 de la loi « » est une disposition anti-manipulation visant le côté « propriétaire » du grand livre, et non celui du projet : lorsque le prix du terrain exproprié est plus élevé en raison de constructions ou d’agrandissements, de plantations, d’améliorations ou de baux conclus *avant* le décret par des manœuvres frauduleuses (*ubai chochon*) dans le but d’obtenir une indemnisation, ou conclus *après* le décret sans l’autorisation de l’autorité compétente, aucun prix ni aucune indemnisation préliminaire ne peut être fixé pour

cette majoration. L'article 24 ajoute une règle anti-spéculation : lorsque le propriétaire a acquis le terrain au cours des cinq années précédant le décret et qu'il n'y a pas véritablement habité, ne l'a pas exploité ni utilisé, la commission peut fixer un prix inférieur au montant prévu à l'article 20, mais pas inférieur au prix du terrain au moment de son acquisition par le propriétaire.

Affectation des terrains expropriés. La loi de 2019 lie l'affectation des terrains à l'objectif pour lequel ils ont été expropriés. L'autorité acquéreuse doit commencer à mettre en œuvre l'objectif de l'expropriation dans un délai de cinq ans (article 51) ; les terrains non affectés à cet usage, ou ceux qui en sont restés inutilisés, doivent, sur demande, être restitués à l'ancien propriétaire ou à ses héritiers, à condition qu'ils en fassent la demande dans un délai de trois ans et qu'ils remboursent l'indemnité majorée d'un intérêt de sept et demi pour cent, plafonné au prix du marché du terrain à la date de la demande (articles 53 et 54). L'article 37 de la Constitution impose la même discipline à un niveau supérieur. Le terrain exproprié est, en somme, affecté à un usage précis : il ne s'agit pas d'un actif libre dont l'autorité acquéreuse peut disposer à sa guise.

L'affaire Ashton Asoke. Ce principe d'affectation a donné lieu à l'arrêt le plus marquant de cette période. La Cour suprême administrative (*San Pokkhrong Sungsut*), par un arrêt rendu le 27 juillet de l'année bouddhiste 2566 (2023), a confirmé l'annulation de la notification de permis de construire concernant la copropriété Ashton Asoke, une tour d'environ cinquante étages située au-dessus de la station de métro Sukhumvit à Bangkok, dont plus de cinq cents logements avaient été vendus. Le seul accès routier admissible du projet passait par un terrain que l'Autorité thaïlandaise des transports rapides (MRTA) avait exproprié pour la ligne bleue du métro ; le promoteur disposait de l'autorisation de la MRTA pour y faire passer le projet. Les tribunaux ont estimé que les terrains expropriés pour le projet ferroviaire ne pouvaient servir de façade légale au projet privé : la bande d'accès était affectée à l'usage public pour lequel elle avait été acquise et ne pouvait constituer la limite d'un de la largeur prescrite — soit, selon les informations disponibles, douze mètres, en vertu du règlement ministériel pris en application de la loi sur le contrôle des constructions B.E. 2522 (1979), qui régit les grands bâtiments et s'applique en l'espèce plutôt que le droit de l'expropriation — dont la copropriété avait besoin. Le tribunal a révoqué le permis sans ordonner la démolition, laissant au promoteur le soin de remédier au défaut d'accès ; les tentatives de remédiation (achat de terrains adjacents, modification législative, renouvellement du permis) et les conséquences sur la solvabilité du promoteur se sont poursuivies jusqu'en 2024, et l'affaire est restée en cours d'exécution jusqu'en 2025-2026, bien que le département n'ait pas vérifié de manière indépendante les étapes ultérieures. Pour la discipline d'évaluation, le point essentiel est celui relevant du droit de l'expropriation : un terrain acquis en vertu de pouvoirs d'expropriation est lié à sa destination, et les droits qui s'y rapportent — y compris les autorisations que l'autorité expropriante accorde elle-même — ne peuvent être pris en compte pour satisfaire aux exigences réglementaires d'une autre parcelle. Une expertise qui capitalise cet accès en valeur repose sur du sable.

L'affaire Prime Nature Villa. Une décision de la Cour suprême (*San Dika*) rapportée en août 2026 — que le service n'a pas pu vérifier à l'aide d'une source primaire ou secondaire accessible, et dont les informations sont ici reprises sur la base de ce rapport seule — aurait établi que les terrains communs et d'utilité publique du lotissement Prime Nature Villa à Bang Phli, dans la province de Samut Prakan, ne pouvaient pas être cédés en dehors de la personne morale du village (*nitibukkhon muban chatsan*) : la vente à un acquéreur extérieur a été déclarée nulle, le terrain a été réenregistré au nom de la personne morale, et les constructions que l'acquéreur avait érigées ont été démolies, même s'il s'agissait d'un acquéreur de bonne foi ayant payé le prix d'achat. Le cadre

légal, contrairement à la décision, est vérifié. En vertu de la loi sur l'attribution des terres B.E. 2543 (2000), l'article 43, les équipements fournis par l'attributaire — routes, jardins, aires de jeux — relèvent d'une servitude (*phara chamyom*) au profit du terrain attribué et doivent être entretenus ; et une fois le titre d'attribution accordé, l'article 33 interdit les actes juridiques créant des charges sur les terrains constituant des équipements publics ou sur les terrains utilisés pour des services publics. Un acte de transfert dont l'objet est expressément interdit par la loi est nul en vertu de l'article 150 du Code civil et (« un acte est nul si son objet est expressément interdit par la loi, impossible ou contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs »), et un acte nul ne transfère rien — la bonne foi et le paiement ne le valident pas. Ce point est lié aux articles consacrés au titre de propriété parus ailleurs dans ce numéro : le registre n'a pas le dernier mot lorsque le transfert sous-jacent était nul, et l'évaluation d'un terrain commun issu d'une succession allouée en tant que parc immobilier aménageable valorise quelque chose que le vendeur ne peut céder.

Identifiés mais hors du champ d'application. Quatre affaires de cette période ont été identifiées à des fins d'exhaustivité mais ne sont pas traitées ; les deux premières ont été vérifiées uniquement sur la base des informations communiquées : arrêt de la Cour suprême n° 4655/B.E. 2566 (2023), rapportée comme annulant les renouvellements de bail « 30+30+30 » pré-convenus au motif qu'ils dépassaient la limite de trente ans prévue à l'article 540 du Code civil et commercial (durée de la location, et non évaluation) ; la décision de la Cour suprême n° 1781/B.E. 2567 (2024), une affaire relative au régime matrimonial et aux dommages-intérêts ; le litige concernant la hauteur du bâtiment Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee et son exécution de démolition (contrôle des constructions, et non expropriation) ; et la circulaire du Département des terres Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 du 15 mai B.E. 2569 (2026) avec la mesure d'exécution associée concernant Koh Pha-ngan — contrôle administratif de la détention de biens fonciers par des prête-noms, hors du champ d'application de l'évaluation comme les autres notes sur les prête-noms dans ce numéro.

Conséquences pour les experts immobiliers. La directive thaïlandaise prévoit un système composite géré par un comité et ancré sur le marché : le prix auquel le terrain changerait normalement de mains sur le marché, à la date d'entrée en vigueur du décret de délimitation, figure en tête des cinq facteurs, parmi lesquels figurent également deux valeurs fiscales officielles, l' et son emplacement, ainsi que l'objet de l'expropriation. Le respect de la date est essentiel — le critère de marché est figé avant que le projet ne puisse influencer les prix — et le facteur « objet » donne à la commission l'autorisation expresse de prendre en compte la finalité de l'expropriation. Dans le cas d'une expropriation partielle, l'expert doit évaluer le reste du terrain à deux reprises : toute hausse de la valeur du reste du terrain imputable au projet est déduite de l'indemnité, mais jamais pour plus de la moitié de celle-ci, et jamais lorsque le propriétaire s'acquitte déjà de la taxe d'amélioration des transports ; toute baisse due au projet est elle-même indemnisable, et un résidu inférieur aux seuils légaux de taille et de forme se transforme en un droit d'obliger l'autorité à racheter le reste. L'évaluation de tout bien adjacent à un terrain exproprié doit considérer ce terrain comme affecté à sa fonction publique : l'affaire Ashton Asoke illustre les conséquences de la prise en compte de l'accès à ce terrain dans la valeur d'un projet privé .

Note de vérification — La loi de l'an bouddhiste 2562 (2019) a été lue dans son intégralité dans la (vol. 136, partie 71 Kor, 29 mai 2019, vingt-six pages), consulté sous forme de copie archivée du fichier PDF officiel ratchakittha.soc.go.th ; les sections 2, 3, 7 à 9, 19 à 26, 28 à 31, 33 à 35, 37 à 40, 49 à 51 et 53 à 54, comme indiqué ci-dessus, sont tirées de ce texte, et toutes les expressions translittérées en sont la reproduction littérale. L'article 37 de la Constitution a été interprété de la même manière (vol. 134, partie 40 (Corée), 6 avril 2017). La lignée de compensation (loi de 1954, article 14 ; loi de 1987, article 21) et les articles 33 et 43 de la loi sur l'attribution des terres B.E. 2543 (2000), articles 33 et 43, ont été vérifiés dans le registre des textes de loi en version intégrale du Conseil d'État (ocs.go.th), qui mentionne également la loi de 1987 comme abrogée et ne fait état d'aucune loi modifiant la loi de 2019 ; le

site en ligne du Journal officiel et le portail web Krisdika étaient inaccessibles (bloqués par WAF) au moment de la rédaction du présent document, et aucune traduction officielle en anglais de la loi de 2019 n'a pu être trouvée ; le titre anglais ci-dessus est donc la propre traduction du ministère. L'article 150 du Code civil et commercial a été vérifié par rapport à une traduction parallèle uniquement. La date du jugement Ashton Asoke (27 juillet 2023, Cour administrative suprême) et le motif d'accès au MRTA sont confirmés par des articles de presse thaïlandaise de l'époque (The Standard, 3 août 2023, deux articles) ; le texte du jugement lui-même n'était pas accessible. La décision relative à Prime Nature Villa n'a pas pu être vérifiée du tout et est signalée comme telle ; les quatre éléments hors du champ d'application sont identifiés à partir du mémoire du département et, sauf indication contraire, n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

Source — Thai, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562, Ratchakitchanubeksa Vol. 136 Pt. 71 Kor, 29 mai 2019 (PDF officiel),
https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Source — Thai, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Constitution du Royaume de Thaïlande B.E. 2560, Ratchakitchanubeksa vol. 134, partie 40 Kor, 6 avril 2017 (fichier PDF officiel PDF),
<https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF>

Source — Thai, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : The Standard, rendant compte de l'arrêt de la Cour administrative suprême du 27 juillet 2023 (Ashton Asoke),
<https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/>

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Malaisie — 1,3 million de RM à l'encontre des évaluateurs du panel : *RHB Bank v Azmi & Co* . Haute Cour de Kuala Lumpur, 7 février 2025. Les évaluateurs du panel avaient évalué une garantie à 2,2 millions de RM pour un prêt de 1,87 million de RM ; sa véritable valeur s'élevait à environ 900 000 RM. Ils n'avaient pas utilisé de biens comparables ni pris en compte les ventes antérieures comme l'exigent les normes malaisiennes d'évaluation. Reconnus coupables de négligence ; dommages-intérêts de 1,3 million de RM — correspondant à la moins-value, et non au montant du prêt.

Indonésie — retrait d'une licence pour avoir signé alors que celle-ci était suspendue. La décision ministérielle n° 48/KM.1/2025 du 29 janvier 2025 a retiré à un évaluateur la licence lui permettant de signer des rapports d'évaluation alors que celle-ci était suspendue.

Conséquences pour les experts. Deux juridictions, deux mesures différentes — un jugement pour négligence et un retrait de licence — et le même fond qu'en Pologne et aux Pays-Bas, comme le rapporte la rubrique européenne de ce numéro : la sanction porte sur la méthode et la conduite, et non sur le fait de s'être trompé sur le chiffre.

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, note à l'intention des praticiens : <https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/> ; décision indonésienne n° 48/KM.1/2025, copie du décret : <https://id.scribd.com/document/829234889/>.

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.

Thaïlande — c'est la convention de divorce qui prévaut, et le terme « vente » inclut la vente aux enchères. Une maison achetée pendant le mariage pour environ 3 150 000 THB ; la convention de divorce stipulait qu'en cas de vente, environ 2 800 000 THB seraient d'abord remboursés au mari et le solde à l'épouse. La vente aux enchères judiciaire a rapporté environ 2 590 000 THB, et l'épouse n'a rien reçu — l'accord d'enregistrement constitue un contrat de partage exécutoire, et le terme « vente » inclut une vente aux enchères judiciaire.

Source — Thaïlande 1319/2568 : <https://deka.in.th/deka/2568-1319>.

Successions, trusts et homologation

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

Thaïlande — l'administrateur qui a vendu en dessous du prix plancher fixé par les héritiers. Les héritiers avaient décidé de mettre en vente un terrain de la succession à un prix minimum de environ 3 200 000 THB, pour une durée de six mois, avec réévaluation du prix à l'issue de cette période, et de se concerter par téléphone au sujet des offres. L'administrateur a vendu à environ 2 200 000 THB après avoir obtenu le consentement par téléphone de la plupart des héritiers. Décision : absence de négligence, aucune perte pour la succession, et la vente-partage est un mode de partage valable. À comparer avec la décision kenyane rapportée dans le numéro consacré à l'Afrique — où un administrateur ayant vendu sans autorisation a été condamné à verser la valeur *actuelle* du bien —, ces deux cas marquent les limites extrêmes de la responsabilité d'un administrateur.

Source — Thaïlande 9091/2568 : <https://deka.in.th/deka/2568-9091>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.