

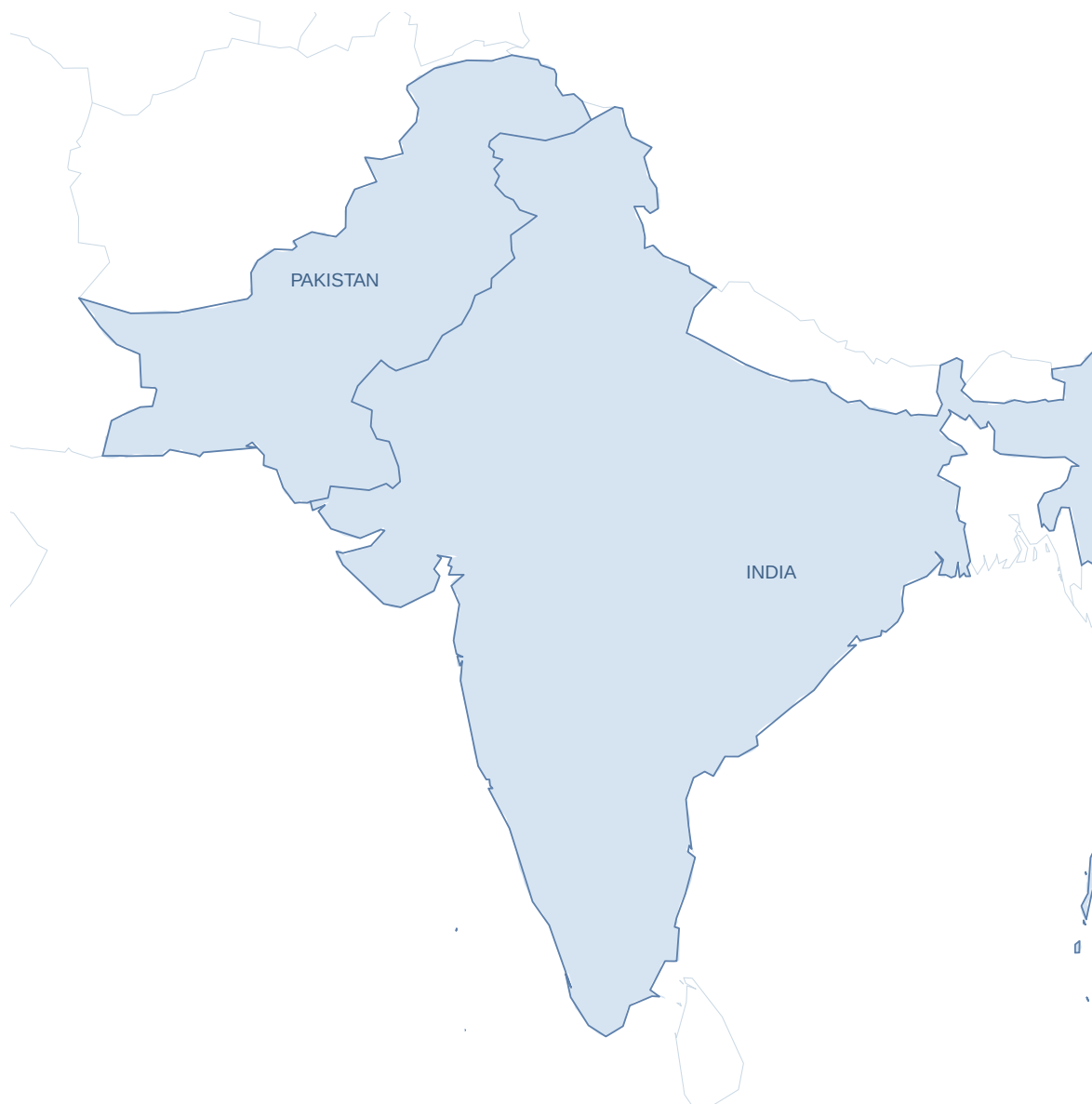
Affaires judiciaires récentes en Asie du Sud : Inde, Pakistan

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, n° 2 • Automne 2026

DOI : 10.67330/xrg09h80

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, qui couvre l'Inde et le Pakistan. À l'instar de l'étude sur l'Océanie présentée dans ce numéro, ce premier volet couvre une période plus longue qu'un simple trimestre : il traite des évolutions présentant une importance pratique durable jusqu'au troisième trimestre de 2026. Les volets suivants prendront la forme de mises à jour trimestrielles.

Les contextes abordés dans cet article sont présentés dès le début. 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* » — dans les deux pays, ainsi que sur une évaluation indienne au titre du droit de timbre et une décision indienne

relative à la possession en cas de titre contesté. Des articles indiens plus courts traitent ensuite de l'évaluation sous-jacente à la vente aux enchères organisée par un prêteur, de la déontologie d'un évaluateur agréé, du régime matrimonial et de l'évaluation des actions dans le cadre d'un rachat et d'une procédure d'insolvabilité. Chaque section consacrée à un pays commence par préciser son propre contexte ; une affirmation faite dans un contexte donné ne doit pas être considérée comme valable dans un autre.

Les sources sont les suivantes. Pour l'Inde : le portail des arrêts de la Cour suprême indienne et les références neutres (INSC) où le texte de l'arrêt était accessible, le portail des décisions du Tribunal national du droit des sociétés, ainsi que d'autres recueils de jurisprudence en anglais (LiveLaw et recueils destinés aux praticiens), comme indiqué au moment de l'utilisation. Pour le Pakistan, le site web de la Cour suprême était inaccessible ; le compte rendu repose sur des articles de presse et, pour une décision, sur une copie non officielle de l'arrêt. Lorsqu'une décision n'a été consultée que dans une source secondaire, cela est précisé.

Toutes les sources citées dans ce numéro ont été lues en anglais, langue des juridictions supérieures des deux pays ; aucune traduction n'a été nécessaire. Les deux paragraphes suivants exposent la pratique du département concernant les documents rédigés dans une autre langue. Ils s'appliquent de manière générale à ce numéro et sont conservés ici à l'intention des éditions traduites, mais aucun élément de ce numéro n'entre dans leur champ d'application.

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'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 retranscrit notre anglais dans la Une édition traduite qui retranscrirait notre anglais dans la langue d'origine du texte ne ferait que cumuler deux 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 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 son écriture d'origine ou en translittération, et c'est l'original qui fait foi ; le texte anglais est une note explicative, et non une traduction de la décision.

La raison de cette insistance tient à un risque particulier. Si une édition dans la langue d'un arrêt examiné était produite en traduisant ce texte anglais à nouveau dans cette langue, il en résulterait un deuxième corps de texte, dans la langue de l'arrêt original, décrivant cet arrêt avec des mots qui ne sont pas ceux de la cour. Le lecteur ne pourrait pas savoir quel texte fait autorité, et la revue aurait ainsi créé une confusion. Ce risque ne se présente pas dans cet article, dont les sources sont toutes en anglais ; il concerne en revanche les articles de ce numéro qui passent en revue des arrêts

rendus dans d'autres langues.

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 même dans laquelle celui-ci a été rédigé.

Il ne faut pas se fier aux seules informations fournies dans cette étude à partir de la description 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.

Inde — date d'évaluation, sélection des biens comparables et utilisation effective

Les points relatifs à l'Inde concernent l'indemnisation au titre de l'expropriation de terrains — sa date d'évaluation et ses biens comparables — ainsi que l'évaluation légale aux fins du droit de timbre et la situation d'un possesseur dont le titre de propriété est contesté.

Report de la date d'évaluation en cas de retard excessif. Dans l'affaire *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 janvier 2025, juges Gavai et Viswanathan), la Cour suprême a estimé que bien que l'indemnisation pour les terrains expropriés soit généralement évaluée à la valeur marchande en vigueur à la date de la notification préliminaire (premier avis publié par le gouvernement concernant l'expropriation envisagée — date d'évaluation par défaut en droit indien de l'expropriation), un tribunal peut, à titre exceptionnel, modifier la date d'évaluation lorsqu'il y a eu un retard excessif dans la fixation ou le versement de l'indemnité. Dans l'affaire *Vaz*, la Cour a déplacé la date de référence — la date à laquelle se rapporte l'expertise d'évaluation — de la notification préliminaire de 2003 à la décision d'indemnisation de 2019, soit un décalage de seize ans, en observant que « l'argent, c'est ce qu'il permet d'acheter » et qu'une indemnisation retardée de deux décennies constituerait une parodie de justice. La charge supplémentaire a été imposée à l'État et au Conseil de développement industriel plutôt qu'au promoteur du projet.

Bien que cette décision ait été rendue avant la période sur laquelle porte principalement le présent chapitre, cette affaire est mentionnée car elle énonce le principe directeur et parce que le département n'a pas trouvé de doctrine équivalente dans les autres juridictions étudiées.

Conséquences pour les évaluateurs. L'évaluateur indien mandaté dans le cadre d'une procédure d'acquisition ne peut pas considérer la date d'évaluation comme acquise. Lorsque la prise de possession est bien antérieure à la décision, la date elle-même est contestable, et un rapport qui ne se prononce qu'à la date de notification risque de répondre à une mauvaise question. La démarche la plus prudente consiste à procéder à l'évaluation aux deux dates et à indiquer la différence.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480 ; 2026 LiveLaw (SC) 494 (12 mai 2026) — les biens comparables doivent être d'un**

type de terrain similaire. Les juges Sanjay Kumar et K. Vinod Chandran ont statué sur un recours découlant de l'acquisition par l'Autorité nationale des autoroutes de l'Inde (National Highways Authority of India) portant sur l'expropriation de 1 394 mètres carrés de terrain dans le district de Nagpur en vue de l'élargissement d'une autoroute nationale. L'autorité compétente a considéré le terrain comme agricole et a accordé une indemnisation auRs, soit 161,63 par mètre carré. Le propriétaire a fait valoir que le terrain était à usage industriel et s'est appuyé sur un acte de vente de 2017 portant sur un terrain *résidentiel* de 195,09 mètres carrés situé dans le « *mouza* » (village fiscal) voisin de Saoner, au prix de Rs 3,588 par mètre carré ; il a également cité le « Ready Reckoner » — le barème officiel des taux de référence du Maharashtra — qui fixait le taux à Rs 2,020 par mètre carré. L'arbitre a admis que le terrain était à usage non agricole et, par une sentence rendue le 22 novembre 2021, a appliqué le montant de Rs 3,588 figurant dans l'acte de vente. Le juge de district a annulé la sentence ; la Haute Cour de Bombay l'a rétabli. La Cour suprême a estimé que l'article 26(1)(b) de la loi sur le droit à une indemnisation équitable et à la transparence en matière d'acquisition de terrains, de la réhabilitation et de la réinstallation de 2013 exige que le prix de vente moyen soit déterminé à partir d'actes de vente portant sur un *type de terrain similaire*, qu'un terrain résidentiel situé dans un autre village n'est pas d'un type similaire à un terrain à usage industriel, et que la méthode prévue par cet article ne permet pas de se fonder sur un seul acte de vente. L'arbitre avait « totalement ignoré » ces directives, et la sentence était entachée d'une illégalité manifeste. La Cour a appliqué à la place l'article 26(1)(a) et a fixé l'indemnisation au montant indiqué dans le « Ready Reckoner », soit Rs 2,020 par mètre carré, au lieu de l'Rs 3,588 fixé par l'arbitre, avec les avantages légaux qui en découlent.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'une règle légale relative à la sélection des biens comparables, et elle est exceptionnellement explicite. Ce que la Cour a rejeté, ce n'était pas un bien comparable inexact, mais un bien *inadmissible* : un bien résidentiel de référence ne peut pas servir à établir la valeur d'un terrain industriel, même s'il fait l'objet d'un ajustement minutieux, car la loi exige une similitude de type plutôt qu'un ajustement défendable tenant compte de la différence. Les lecteurs de la rubrique « *Foundations* » de ce numéro reconnaîtront ce point. L'article 010 soutient qu'un ensemble de biens comparables qui ne présente aucune variation au niveau de la caractéristique pertinente ne permet pas d'identifier la contribution de cette caractéristique, et que la solution consiste à modifier les données plutôt que l'estimateur. L'article 26, paragraphe 1, point b), parvient à la même conclusion sur le plan législatif : lorsque le seul exemplaire est d'un type inapproprié, la solution ne consiste pas à ajuster davantage, mais à trouver un meilleur exemplaire. Il convient également de noter que la Cour ne s'est pas contentée de privilégier le chiffre le plus bas — elle a substitué une base différente et dérivée de manière indépendante, le Ready Reckoner, ce qui rappelle en soi que le rejet d'un exemple oblige l'évaluateur à proposer une alternative positive plutôt qu'une simple critique.

Source — arrêt n° 2026 INSC 480, rendu le 12 mai 2026 (à lire en anglais) : https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf ; Compte rendu LiveLaw : <https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076>.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Cour suprême, 24 août 2026** — c'est l'usage effectif qui prévaut, et non le plan d'urbanisme. Les juges Pardiwala et Vinod Chandran ont estimé que l'évaluation aux fins du droit de timbre en vertu de la loi de 1998 sur le droit de timbre du Rajasthan dépend de l'utilisation effective du bien immobilier, et non de la classification zonale attribuée à la zone par le plan d'urbanisme. Les locaux étaient enregistrés en tant qu'usine en vertu de la loi de 1948 sur les usines et en tant qu'établissement industriel auprès du

Centre industriel du district de Jaipur. La Haute Cour du Rajasthan les avait reclassés en tant que locaux commerciaux au motif que des produits manufacturés y étaient également vendus. La Cour suprême a annulé cette décision, estimant que les produits manufacturés devaient bien être vendus quelque part, et que leur vente sur le lieu de fabrication — même au détail — ne transformait pas une utilisation industrielle en une utilisation commerciale. Les conclusions initiales des autorités compétentes ont été rétablies.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cet arrêt établit une distinction entre deux notions qui sont souvent confondues : la destination urbanistique attribuée à un terrain et l'usage qui en est effectivement fait. Dans le cadre d'une évaluation légale, c'est cette dernière qui prévaut. Cela s'applique manifestement à l'usage optimal et le plus rentable, où la délimitation urbanistique indique ce qui est autorisé, mais pas ce qui se passe réellement, et où ces deux éléments divergent plus souvent que ne le reconnaissent les rapports d'évaluation. Cela va également à l'encontre d'un raccourci courant — consistant à déduire le zonage du plan d'aménagement et à fixer le prix en conséquence — qui, au vu de ces faits, aurait évalué le bien sur la base d'une utilisation erronée et entraîné un droit de mutation nettement plus élevé. Une question connexe de qualification est actuellement examinée par les tribunaux australiens ; voir la rubrique « Océanie » dans ce numéro.

Source — LiveLaw (à lire en anglais) : <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790>.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868 (août 2026). La Cour suprême a jugé que lorsqu'il existe un litige de bonne foi concernant le titre de propriété — étayé par une longue possession, des actes enregistrés et des mutations (inscriptions mettant à jour le registre fiscal indiquant qui détient le terrain) — l'État ne peut pas recourir à l'expulsion sommaire en lieu et place d'une action en reconnaissance de titre dûment intentée.

Conséquences pour les experts immobiliers. Une longue période de possession associée à un titre de propriété contesté constitue avant tout un problème de négociabilité, plutôt qu'un problème juridique. Cette décision implique qu'un tel demandeur ne peut faire l'objet d'une expulsion par voie administrative, ce qui modifie considérablement les hypothèses qu'un expert immobilier doit formuler concernant le droit effectivement évalué et la durée pendant laquelle le litige va se prolonger.

Source — LiveLaw (à lire en anglais) : <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765>.

Le cas de référence le plus élevé, et non la moyenne : *Manohar v State of Maharashtra*. 2025 INSC 900, 28 juillet 2025. Lorsqu'il existe plusieurs cas de référence pour des terrains similaires, c'est le cas de référence *le plus élevé, établi de bonne foi*, qui détermine la valeur marchande ; le calcul d'une moyenne n'est admissible que lorsque les prix varient de façon marginale. La tribunal a retenu un exemple de 72 900 roupies l'acre datant de mars 1990, a déduit 20 % pour tenir compte de la différence entre une petite parcelle et une grande superficie, et a relevé l'indemnisation de 32 000 roupies à 58 320 roupies l'acre.

Conséquences pour les experts immobiliers. C'est le contraire de l'instinct que la plupart des formations en expertise immobilière inculquent. Un expert qui calcule la moyenne d'une série de biens comparables, selon ce raisonnement, sous-évalue systématiquement le propriétaire — car la loi demande quel *serait* le prix que le terrain *pourrait* rapporter, et un vendeur consentant vend au plus-offrant, et non à la moyenne du marché.

La date correspond à celle de la notification : *Sumitraben Gamit* et *S.V. Global Mill*.

La clause restrictive de l'article 26, paragraphe 1, de la loi de 2013 fixe la date de référence à celle de la notification préliminaire prévue à l'article 11, et la date du 1er janvier 2014 s'applique uniquement aux affaires transférées au titre de la loi de 1894 ; une décision de la Haute Cour qui retenait la date postérieure a été annulée (21 avril 2025). L'affaire « *S.V. Global Mill* » (2026 INSC 138, 9 février 2026) le confirme pour les sentences rendues après le 1er janvier 2014.

En bref. Dans l'affaire du périphérique d'Hyderabad, la Cour a rejeté une vente aux enchères postérieure à la notification, la jugeant peu fiable, et s'est fondée sur six actes antérieurs à la notification, en majorant le montant le plus élevé de vingt pour cent composés. *Remarque* : deux sources secondaires divergent quant au taux qui en résulte — l'une fait état de 44,64 lakhs de roupies par acre en remplacement des 1,35 crore de roupies de la Haute Cour, l'autre indiquant que ce montant de 1,35 crore de roupies correspondait à une déduction de 70 % par rapport au prix de départ ; le texte officiel n'ayant pas pu être retrouvé, la question reste en suspens. Dans l'affaire « *Tarsem Singh* » (2026 INSC 291, 25 mars 2026 ; Surya Kant, président de la Cour suprême, et Ujjal Bhuyan, juge), suite à la requête en réexamen déposée par l'Autorité, la Cour a confirmé que les expropriations pour les routes nationales entre 1997 et 2015 donnent lieu au versement d'une indemnité de consolation et d'intérêts, malgré l'estimation de l'Autorité faisant état d'une charge de environ 29 000 crores de roupies, puis a fixé les limites applicables. Seuls les propriétaires fonciers dont les demandes d'indemnisation étaient encore en cours — pendantes devant l'une des instances prévues — au 28 mars 2008 ou après cette date peuvent prétendre à une indemnité de consolation, à des intérêts et à des intérêts sur cette indemnité ; un propriétaire foncier qui a soulevé ces chefs d'indemnisation tardivement ne perçoit des intérêts qu'à compter de la date à laquelle il les a réclamés ; et les demandes clôturées avant le 28 mars 2008 ne peuvent être réouvertes. Les montants déjà versés ne sont pas récupérables.

Source — *Manohar*, document officiel de la Cour suprême au format PDF : https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order ; *S.V. Global Mill*, document officiel au format PDF : https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order ; *Sumitraben Gamit*, fiche de la base de données : <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600> ; *Tarsem Singh*, arrêt (copie de « Supreme Court Observer ») : https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SC0.LR.Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

Le Pakistan : une mesure généreuse et une porte étroite

Cette section traite de l'indemnisation en cas d'expropriation . Deux décisions rendues en 2026 vont dans des sens opposés et, lues conjointement, elles décrivent la position pakistanaise avec plus de précision que chacune d'entre elles prise isolément. Les procédures devant les juridictions supérieures pakistanaises se déroulent en anglais ; aucune traduction n'a été nécessaire pour cette section.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Cour suprême, 6 juillet 2026 — « de l'or pour de l'or, pas du cuivre » : ce que doit refléter l'indemnisation.** Les pourvois civils 203-P à 206-P de 2023 et les recours connexes de 2024 et 2025 ont été examinés le 24 février 2026 par Muhammad Ali Mazhar et Musarrat Hilali, juges ; l'arrêt, d'une vingtaine de pages et rédigé par le juge Mazhar, a été rendu le 6 juillet 2026. La Cour suprême a rejeté tous les recours formés par le gouvernement du Khyber Pakhtunkhwa et a confirmé la majoration de l'indemnisation, décidée par le tribunal arbitral et confirmée par la Haute Cour de Peshawar, pour les terrains du district

de Swabi expropriés en vue de l'extension du canal de haut niveau de Pehure. Le tribunal arbitral avait nommé une commission chargée d'effectuer une inspection sur place afin de déterminer le prix du marché ; le gouvernement avait objecté que des terres agricoles avaient été indemnisées au titre de terres résidentielles ; et la décision de la Haute Cour comportait une majoration de vingt pour cent au titre de la perte de jouissance. La Cour a estimé que le pouvoir de l'État d'exproprier de force des biens privés à des fins d'utilité publique n'est pas absolu, et que les tribunaux ont le devoir constitutionnel de veiller à ce qu'un propriétaire foncier reçoive une indemnisation reflétant la valeur réelle du bien plutôt qu'une évaluation arbitraire ou obsolète — le propriétaire, selon la formule que la presse attribue à l'arrêt, doit recevoir « de l'or pour de l'or, et non du cuivre ». Il en découle trois propositions, chacune constituant une instruction en matière d'évaluation :

- l'indemnisation doit refléter la valeur réelle du marché , et non pas simplement le taux officiel fixé par le commissaire adjoint ;
- l'autorité doit tenir compte du potentiel de développement futur du terrain et de son utilisation probable ; et
- lorsque la procédure d'expropriation a été retardée, la hausse des prix fonciers et l'effet de l'inflation sur la période de retard doivent être pris en compte dans l'indemnité accordée.

Conséquences pour les experts immobiliers. La première proposition établit une distinction entre un taux administratif et la valeur marchande : le taux fixé par le commissaire adjoint constitue un chiffre officiel pratique, mais il n'est pas considéré comme correspondant à ce que prévoit la loi. La deuxième proposition intègre le potentiel de développement futur du terrain et son utilisation probable dans l'évaluation, parallèlement à son utilisation actuelle. La troisième exige que, lorsque l'acquisition a été retardée, la hausse des prix fonciers survenue entre-temps et l'effet de l'inflation soient pris en compte dans l'indemnité accordée plutôt que d'être supportés par le propriétaire exproprié. Un barème officiel des taux atteste de ce que l'État est prêt à concéder, et non de la valeur réelle du terrain. La formulation pakistanaise est la plus catégorique de cette étude, et elle s'inscrit dans la lignée du refus du tribunal kenyan de laisser une expertise privée se substituer à l'évaluateur du gouvernement en l'absence d'erreur avérée : les deux juridictions comblent le même vide à partir de directions opposées.

Source et note de citation. Le titre de l'affaire, les numéros d'appel, la composition de la formation et la date d'audience sont tirés d'une copie non officielle de l'arrêt (le portail de la Cour suprême a refusé l'accès) : <https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision> . Les conclusions, la date du prononcé et l'expression « gold for gold » sont tirées d'articles de presse des 6 et 7 juillet 2026 (à lire en anglais) : *The Nation* , <https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land> et <https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc> ; *The Express Tribune* , <https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation> ; Dunya News. Aucune référence n'a encore été attribuée à cette affaire ; l'arrêt doit être vérifié à la lumière des propres comptes rendus de la Cour, <https://www.supremecourt.gov.pk/> , avant de pouvoir être invoqué.

Cour constitutionnelle fédérale, août 2026 — pour ceux qui se poseraient la question. Devant la Cour constitutionnelle fédérale — créée par le vingt-septième amendement constitutionnel en novembre 2025 — une formation de trois juges présidée par Amin-ud-Din Khan CJ, siégeant avec Ali Baqar Najafi et Syed Arshad Hussain Shah JJ, a annulé les arrêts rendus par les Hautes Cours de Peshawar et de Lahore qui avaient accordé une indemnisation majorée aux propriétaires fonciers

ayant accepté sans contestation la décision du collecteur (la décision administrative d'indemnisation rendue en première instance par le collecteur chargé de l'expropriation) sans contestation. Un propriétaire foncier qui a accepté la décision et n'a pas demandé de renvoi (la voie légale par laquelle un propriétaire mécontent peut faire renvoyer la décision administrative devant un tribunal pour réexamen) en vertu de l'article 18 de la loi de 1894 sur l'expropriation foncière dans le délai prescrit n'a pas droit à une indemnisation majorée. La compétence conférée par l'article 187 de la Constitution pour rendre une « justice complète » est, selon les termes mêmes de la Cour, « complémentaire et procédurale » et n'autorise pas la Cour à créer des droits substantiels ni à passer outre aux dispositions légales impératives. De même, les propriétaires fonciers qui n'ont pris aucune initiative de leur propre chef ne peuvent pas se prévaloir des indemnités obtenues par d'autres. Une note du juge Shah J précise que les montants déjà versés au titre des jugements d'annulation ne seront pas récupérés auprès des bénéficiaires.

Source et note bibliographique. Ce compte rendu s'appuie sur des articles publiés par l'Associated Press of Pakistan et *The Express Tribune* (les 20 et 29 août 2026) ; la référence officielle est en cours d'établissement et devra être obtenue avant de se fonder sur cette décision.

Conséquences pour les experts. Ces deux décisions définissent ensemble la portée de la demande d'indemnisation pakistanaise. Le calcul de l'indemnisation est généreux — valeur marchande, potentiel de développement, inflation sur la période de retard — mais la porte d'accès est étroite, et elle se referme rapidement. La conséquence pratique est que le travail d'évaluation doit être effectué au moment du renvoi en vertu de l'article 18 plutôt que plus tard, car par la suite, il se peut qu'il n'y ait plus de procédure dans laquelle l'utiliser. Un expert conseillant un propriétaire exproprié au Pakistan devrait considérer la période de référence comme la date limite à respecter pour obtenir des preuves de la valeur, et ne devrait pas partir du principe qu'une décision favorable rendue en faveur d'un voisin s'appliquera également à son cas.

Et le propriétaire qui a accepté sans contestation. 2025 YLR 178 : les propriétaires fonciers qui ont accepté la décision sans contestation et n'ont présenté aucun élément de preuve documentaire attestant d'une valeur supérieure n'ont pas pu obtenir de majoration, et l'augmentation accordée par le tribunal arbitral a été annulée.

Source — 2025 YLR 178, copie non officielle : <https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>.

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.

Inde — une vente aux enchères confirmée peut encore faire l'objet d'un réexamen : *Om Sakthi Sekar*. 2026 INSC 237, 13 mars 2026. Confirmation d'une vente aux enchères visant

le recouvrement d'une dette — une vente à 2,10 crores de roupies en 2010, certificat délivré en 2011 — ne la met pas à l'abri d'un contrôle judiciaire quant à l'adéquation de l'évaluation et du prix de réserve, et un renvoi limité en vue d'une nouvelle évaluation est admissible lorsqu'il existe un doute fondé.

Inde — et le prix de réserve inférieur à l'évaluateur désigné par la banque elle-même. Les tribunaux d'appel chargés du recouvrement des créances ont établi une jurisprudence concernant le prix de réserve. Le fixer à un niveau inférieur à celui établi par l'évaluateur agréé de la banque n'est pas conforme à la loi sur l'exécution des créances (*Kalpna Agrawal*) ; une vente n'est pas invalide au seul motif que le prix de réserve est inférieur à la valeur de liquidation, à condition qu'une expertise en bonne et due forme ait précédé l'avis (*Sree Lakshmi Silks*) ; mais une expertise périmée viciait la vente, quelle que soit la bonne foi de l'acquéreur — un rapport datant de septembre 2023 ne pouvait pas servir de base à une vente aux enchères en juillet 2024, les valeurs évoluant à des intervalles d'environ six mois (*Prabal Roller Flour Mill*, 19 juin 2026).

Conséquences pour les experts immobiliers. Les tribunaux indiens ont adopté la règle relative à la validité que la Pologne a inscrite dans sa législation et que Dubaï mentionne désormais en couverture de ses rapports : une expertise a une durée de validité, et l'utilisation d'une expertise périmée constitue un vice de la vente, et pas seulement de l'expertise elle-même.

Source — *Om Sakthi Sekar*: <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350>; *Kalpna Agrawal*: <https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpna-agrawal-and-ors-drat-allahabad/>; *Prabal Roller Flour Mill*: <https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/>.

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.

Inde — un évaluateur agréé suspendu pour deux ans. 1er octobre 2025. Un évaluateur a d'abord évalué les actifs d'une entreprise à Rs 1 090,54 crore, puis les a écartés au motif qu'ils étaient « indéterminables » ; l'autorité de régulation a constaté l'existence de facteurs de décote discutables et redondants ainsi que le recours à des avis juridiques obsolètes, et a suspendu son agrément pour deux ans en vertu du code de déontologie.

Source — Commande IBBI, source : <https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588>.

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.

Inde — la présomption de fonds communs : *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Haute Cour de Delhi, 22 septembre 2025. Un appartement acheté en 2005 au nom des deux époux, les mensualités ayant été intégralement payées par le mari, a généré un excédent de 1,09 crore de roupies lors de sa vente par la banque. La Cour a estimé que les biens acquis pendant le mariage

sont présumés provenir de fonds communs et que la loi sur les biens détenus sous un nom d'emprunt (benami) empêchait le mari de revendiquer la propriété exclusive : l'épouse a reçu la moitié, soit 54,5 lakhs de roupies. Dans l'affaire *Mania Ghai v Nishant Chander*, la même juridiction avait jugé, onze jours plus tôt, que la résidence dans le domicile conjugal ne confère aucun droit de propriété sur les biens au nom du mari (2025:DHC:6421-DB, 11 septembre 2025) — une revendication « doit reposer sur la preuve d'une contribution significative et substantielle ».

Source — *Sangeeta Gera* : <https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267> ; *Mania Ghai*, arrêt au format PDF (la citation est tirée mot pour mot de ce document) : <https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf>.

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.

Inde — l'instrument émis au profit d'une partie liée qui ne peut faire l'objet d'une décote. NCLT de Mumbai, le 8 juillet 2025. Dans le cadre d'un rachat ordonné par le tribunal, celui-ci a privilégié une évaluation de l'actif net valorisant les actions privilégiées émises par des parties liées à leur valeur comptable (environ 1 345,78 roupies par action) plutôt qu'un rapport concurrent qui les dépréciait de 7,31 % par rapport à leur valeur de rachat en 2033 (804,92 roupies) : les fonds placés auprès d'entités placées sous le même contrôle que l'actionnaire majoritaire ne peuvent pas être pris en compte pour calculer la décote appliquée à la minorité faisant l'objet du rachat. Montant total : 18,84 crores de roupies, avec un taux d'intérêt de 11,5 %.

Inde — et le tribunal ne réexaminera pas l'évaluation. 14 juillet 2026. Une évaluation réalisée par deux évaluateurs agréés, acceptée par le comité des créanciers, relève du bon sens commercial ; ni le tribunal ni la cour d'appel ne peuvent ordonner une réévaluation sur la base d'une allégation de sous-évaluation formulée par un promoteur, et les évaluations antérieures à l'insolvabilité ne sont pas pertinentes.

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, document PDF officiel du NCLT : https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf ; *Shetty* : <https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>.

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.