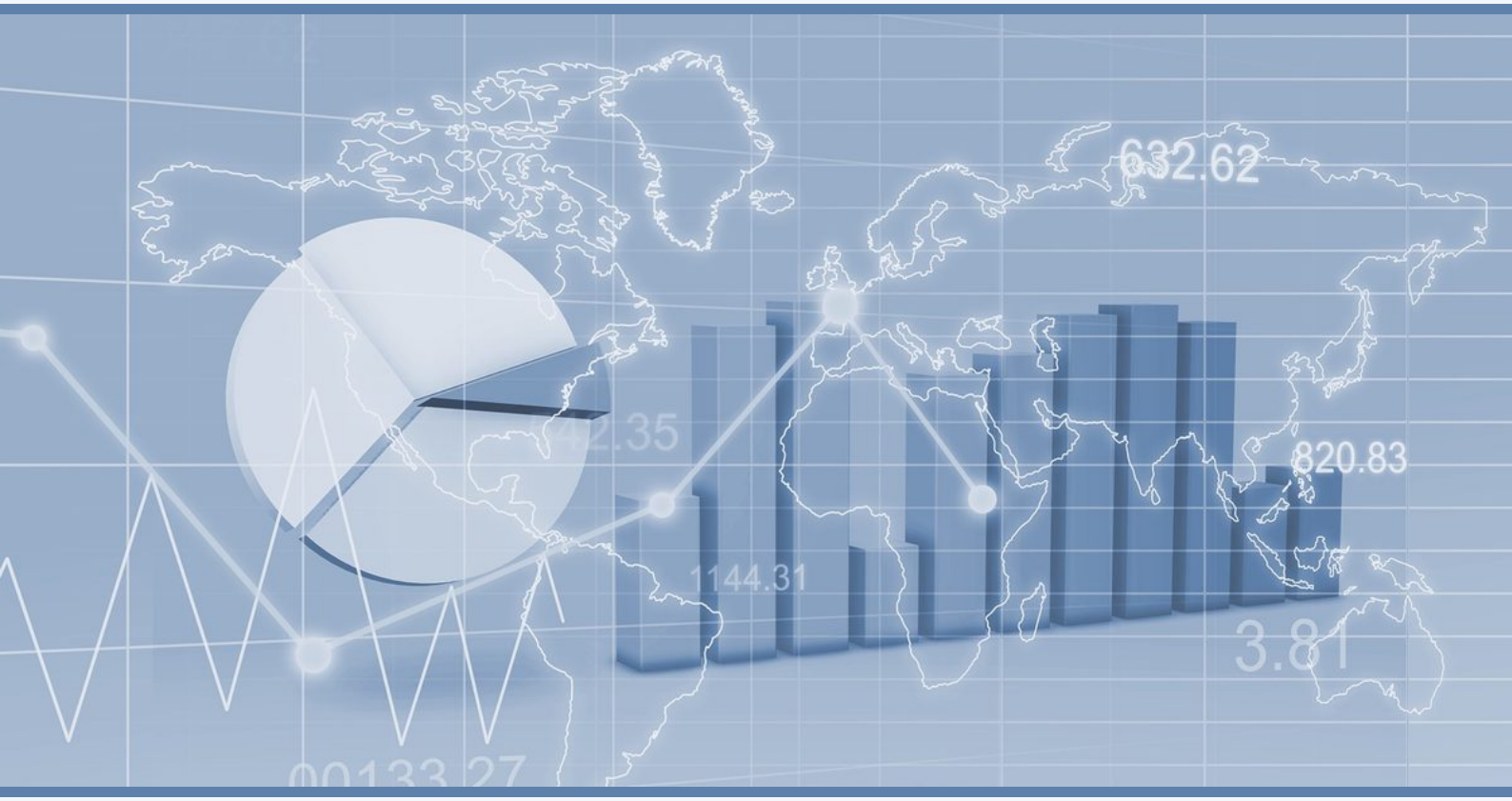
Valuation Engineer Journal

L'ingénierie de la valeur:

Droit	*Analyse des risques*	*Ingénierie géologique*
Réglementation	*Statistiques non paramétriques et paramétriques*	*Génie agricole*
Logique des contraintes	*Ingénierie financière*	*Ingénierie des structures*
Ingénierie des connaissances	*Ingénierie des flux de travail*	*Ingénierie de la sécurité*

Volume 1 · Numéro 2 · Automne 2026



FONDEMENTS

L'obstacle à la compréhension humaine de MARS — lire un modèle MARS en taux unitaires, contributions à la valeur et ajustements

Espérance conditionnelle · Biais lié aux variables omises · Endogénéité · Identification des paramètres · Le projet · Les objectifs de l'évaluation · Divergence terminologique · Le fondement de la valeur

ARTICLES

Les langues du droit de l'évaluation

Comparaison des normes internationales d'évaluation

Vers des protocoles d'ingénierie de l'évaluation

Le style architectural comme élément de preuve

L'étrange affaire des ingénieurs en évaluation brésiliens

PRATIQUE COMPARÉE

Qui peut signer une expertise d'évaluation — une ontologie des pouvoirs de signature au plus haut niveau dans 134 juridictions

DÉCISIONS DE JUSTICE RÉCENTES Une étude comparative portant sur quatre-vingt-quatre juridictions

La mesure, la date et le dispositif — forme légale des textes vérifiés

Amérique du Nord · Amérique centrale · Amérique du Sud · Caraïbes · Royaume-Uni · Europe · Russie · Caucase du Sud · Moyen-Orient et Afrique du Nord · Afrique subsaharienne · Asie du Sud, du Sud-Est et de l'Est · Australie et Nouvelle-Zélande · Crédit

ISSN 3143-5033 · Publié par Pacific Vista Net · Libre accès (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455

Errata et corrections : journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

Volume 1 · Numéro 2
Automne 2026
ISSN 3143-5033

Rédacteur en chef William Bert Craytor, SRA

Note sur la traduction

Cette édition a été traduite de l'anglais par machine, puis corrigée par la rédaction ; elle n'a pas été relue par un expert de langue maternelle française. En cas de divergence avec l'édition anglaise, l'anglais fait foi. Toute erreur signalée à la Revue sera corrigée dans les errata.

Certains éléments restent volontairement dans une autre langue.

Un terme présenté en tant que terme garde sa propre langue. Là où les entrées Fondements placent la même notion côte à côte dans onze langues, le terme allemand est donné en allemand et le terme japonais en japonais ; les traduire reviendrait à affirmer qu'ils concordent, ce qui est le contraire de ce que ces entrées rapportent.

Les mots d'une juridiction gardent la langue de cette juridiction. Une formule citée d'un jugement néerlandais ou coréen est reproduite telle que le tribunal l'a écrite, accompagnée d'un rendu. Une citation traduite deux fois n'est plus une citation.

« Fair value » reste en anglais. L'expression désigne une norme juridique définie, distincte de la valeur vénale, et les traductions naturelles effacent cette distinction.

Les noms des instruments gardent leur forme : USPAP, FIRREA, GSE, le Yellow Book. Ils désignent des documents précis, non des idées générales.

Lorsqu'il a fallu choisir entre des mots, la Revue a préféré le mot général au terme légal d'un pays donné, car ces pages rendent compte de quatre-vingt-quatre ordres juridiques et un terme national d'art classerait mal tous les autres. Les intitulés anglais qui empilent les synonymes — « Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation » — sont trois noms pour une même chose et paraissent ici sous le seul mot qu'emploie cette langue.

Sommaire

Note sur la traduction **1**

Mission **4**

Éditorial **5**
Éditorial 6

Lettres à la rédaction **12**

Fondements **13**
Vue d'ensemble 14
Supplément : L'obstacle à la compréhension humaine de MARS . . 25
Espérance conditionnelle (F7) 60
Biais de variable omise (F8) 72
Endogénéité (F9) 83
Identification des paramètres (F10) 93
Le projet (F11) 103
Les objectifs de l'évaluation (F12) 110
Divergence terminologique (F13) 125
Le fondement de la valeur (F14) 140

Articles **148**
Les langues du droit de l'évaluation 149
Comparaison des normes internationales d'évaluation 158
Vers des protocoles d'ingénierie de l'évaluation 214
Le style architectural comme élément de preuve 223
L'étrange affaire des ingénieurs en évaluation brésiliens 297

Pratique comparée **321**
Qui peut signer une expertise d'évaluation : une ontologie des pouvoirs de signature au plus haut niveau dans 134 juridictions 322

Décisions de justice récentes **373**
La mesure, la date et l'expert : une synthèse comparative (C4) . . 374
Décisions de justice récentes – États-Unis (C5) 408
Décisions de justice récentes – Amérique centrale (C6) 430
Décisions de justice récentes – Amérique latine (C7) 437
Décisions de justice récentes – Caraïbes (C8) 474
Décisions de justice récentes – Europe occidentale et septentrionale (C9) 488
Décisions de justice récentes – Europe centrale et orientale (C10) . 511
Décisions de justice récentes – Russie (C11) 596

Décisions de justice récentes – Moyen-Orient et Afrique du Nord (C12) . . . 601
Décisions de justice récentes – Afrique subsaharienne (C13) 620
Décisions de justice récentes – Asie (C14) 649
Décisions de justice récentes – Océanie (C15) 669
Décisions de justice récentes – Asie du Sud-Est (C16) 681
Décisions de justice récentes – Asie de l'Est (C17) 698
Décisions de justice récentes – Australie et Nouvelle-Zélande (C18) 713
L'expertise à des fins de crédit : annexe comparative (C19) 726

Protocoles **734**
Gestion des protocoles (VE-P1 v0.2.0) — projet soumis à examen . 735

Annexes **739**
Glossaire 740
Références 746
Table des sources 784
Index 797

Mission

La *Valuation Engineer Journal* publie des travaux de recherche et des études de cas rigoureux et tournés vers la pratique sur l'ingénierie de la valeur : méthodes, modèles et mesures reliant les décisions techniques aux résultats économiques. Nous privilégions la reproductibilité, la transparence des hypothèses et la clarté de l'exposition.

Éditorial

Department: Editorial

Message de la rédaction

William Bert Craytor, SRA — Rédacteur en chef

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/krpyy115
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Message de la rédaction pour le volume 1, numéro 2 : les cinq articles, la synthèse des décisions judiciaires récentes dans quatre-vingt-quatre juridictions, les huit nouvelles entrées de la rubrique « Fondements », ainsi que les nouvelles rubriques « Pratique comparée » et « Protocoles » — sans oublier ce que ce numéro ne traite pas, et pourquoi.

Keywords: éditorial, droit de l'évaluation, étude comparative, expropriation, base de valeur

Ce numéro comprend cinq articles, poursuit les rubriques « Décisions judiciaires récentes » et « Fondements », et présente deux nouvelles rubriques : « Pratique comparée » et « Protocoles ». La rubrique « Décisions judiciaires récentes », qui constitue la section la plus importante de ce numéro, passe en revue les évolutions récentes du droit de l'évaluation immobilière dans les juridictions accessibles, en se référant aux sources primaires de chaque juridiction lorsqu'elles étaient disponibles et en consultant le texte original si nécessaire.

Cette étude porte sur quatre-vingt-quatre juridictions, qui ne sont prises en compte que lorsqu'un numéro traite de la législation de chacune d'entre elles ; les juridictions abordées dans le numéro consacré aux Caraïbes sont regroupées en une seule. Elle examine des documents juridiques rédigés dans trente-six langues sources et recourt à la traduction automatique pour trente-cinq d'entre elles. La revue est publiée en douze langues.

L'article intitulé « Les langues du droit de l'évaluation » examine comment la lecture des textes législatifs dans leur langue d'origine permet de mettre en lumière l'évolution des concepts juridiques. L'article « Comparaison des normes internationales d'évaluation » passe en revue les différents systèmes normatifs, souligne que, contrairement au « Red Book » de la RICS, il n'existe pas de normes de pratique exhaustives en matière d'évaluation immobilière aux

États-Unis, et comprend une annexe répertoriant les normes applicables dans chaque juridiction. L'article « Vers des protocoles d'ingénierie d'évaluation » indique que, bien que les normes professionnelles définissent l'éthique, le périmètre des missions, les approches reconnues et les modalités de rapport, elles ne fournissent que des conseils limités concernant le développement, les tests et la validation des méthodes quantitatives, et propose des protocoles pour combler cette lacune. L'article « L'étrange affaire des ingénieurs en évaluation brésiliens » examine les raisons pour lesquelles le Brésil considère l'évaluation des biens immobiliers comme une discipline d'ingénierie, réservée aux professionnels inscrits dans les domaines de l'ingénierie, de l'architecture et de l'agronomie, et compare ce dispositif à celui de l'Allemagne. Enfin, « Le style architectural comme élément de preuve » présente une ontologie qui recense les caractéristiques architecturales d'une maison selon quatre axes et établit une distinction entre association et implication dans le cadre des descriptions de style.

La rubrique « Fondements » poursuit son analyse des enseignements tirés des données, avec quatre nouvelles entrées consacrées aux statistiques qui sous-tendent les modèles d'évaluation (Espérance conditionnelle, Biais de variable omise, Endogénéité et Identification des paramètres), ainsi que quatre nouvelles entrées consacrées à des concepts juridiques récurrents : le « scheme » (le « projet » dans la pratique américaine) et son incidence sur la valeur, les finalités de l'évaluation, la terminologie utilisée dans différentes juridictions, ainsi que la base et l'approche de la valeur. La nouvelle rubrique « Protocoles » débute ses travaux par un projet de procédure visant à proposer, examiner et publier les protocoles de la revue, qui sont mis à disposition pour recueillir des commentaires ; les lecteurs sont encouragés à participer à ce processus. La nouvelle rubrique « Pratique comparée » s'ouvre sur une ontologie précisant qui est habilité à signer un avis d'évaluation dans 134 juridictions.

L'étude fait preuve de prudence dans la présentation de ses conclusions. Elle examine la manière dont la loi détermine la valeur des droits sur les biens immobiliers, en abordant notamment l'expropriation (aux États-Unis, « eminent domain » ou « condemnation »), les ventes entre particuliers, les ventes aux enchères judiciaires, la fixation des loyers, l'évaluation des droits de mutation et les dommages-intérêts en cas de vices de construction.

En ce qui concerne l'orientation du contenu : l'expropriation fait l'objet d'une attention particulière dans les sections suivantes, car les jugements et les documents officiels relatifs à ces affaires sont disponibles, tandis que les informations concernant les ventes ordinaires ou les partages sont moins accessibles. La rubrique « Décisions judiciaires récentes » est conscient de ce déséquilibre et, dans la mesure du possible, y remédie en consultant des sources telles que l'Environment and Land Court du Kenya et la Cour suprême du Nigeria, qui fournissent des rapports sur les transactions commerciales ordinaires.

Dans l'ensemble des juridictions étudiées, la manière dont l'indemnisation

en cas d'expropriation est fixée varie bien davantage que ne le permet d'envisager une seule et même proposition, tant en ce qui concerne le montant à verser qu'en ce qui concerne la manière dont ce montant est déterminé. Les systèmes juridiques diffèrent en fonction de la valeur qu'ils exigent. La loi sud-africaine sur l'expropriation de 2024 (approuvée en décembre 2024 mais non encore en vigueur)[1] fera de la valeur de marché l'un des cinq critères légaux à prendre en compte, sans accorder de pondération particulière à aucun d'entre eux. La loi nigériane sur l'utilisation des sols[2] limite l'indemnisation pour les terrains aménagés aux améliorations non amorties — c'est-à-dire la valeur restante, non encore consommée, de ce que le propriétaire a apporté au terrain (bâtiments, défrichage, cultures). Aux États-Unis, cela correspond au coût de remplacement amorti des améliorations ; pour le terrain lui-même, la loi autorise tout au plus le remboursement du loyer foncier de l'année. La Suède et la Finlande exigent, en règle générale, la valeur marchande majorée de vingt-cinq pour cent prévus par la loi.[3] Les systèmes juridiques diffèrent également, séparément, quant à l' approche qu'un expert (évaluateur) peut utiliser pour parvenir à ce chiffre. Pour les bâtiments et autres améliorations, le Nigeria impose le coût de remplacement diminué de l'amortissement et exclut les deux autres approches. La Pologne admet l'approche par les coûts (donnant une valeur de remplacement légale) uniquement lorsque des biens immobiliers de même nature, usage ou affectation ne font pas l'objet d'échanges commerciaux, ou lorsqu'une autre loi l'exige.[4] Les définitions de la valeur peuvent également varier en fonction de la finalité. Pour son

[1]Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (La proclamation relative à la remise des diplômes, prévue à l'article 31, n'avait pas encore été faite au moment de la mise sous presse.); s. 12(1) (circonstances non exhaustives, notamment la valeur de marché); s. 12(3) (aucune indemnisation dans les cas énumérés). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, `https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025` (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (résumé officiel et commentaire ; à lire en anglais): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

[2]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (les améliorations non amorties, au coût de remplacement, déduction faite de l'amortissement ; un an de loyer foncier ; les récoltes, conformément aux dispositions prévues). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

[3]Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (majoration de 25 % ; suppression de la déduction pour tolérance ; valeur attendue incluse ; absence de définition légale de la valeur de marché); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (base réévaluée à *markkina-arvo* ; augmentation fixe de vingt-cinq pour cent, nouveau 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[4]*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (lorsque la valeur de remplacement est déterminée); art. 152(3) (l'approche par les coûts comme méthode). Verified at isap.sejm.gov.pl (texte consolidé au 3 août 2026). [P]

impôt foncier récurrent, l'Allemagne utilise une valeur fiscale définie par la loi, l'*Grundsteuerwert*, fondée sur la capitalisation des revenus pour les biens immobiliers résidentiels dans le cadre du modèle fédéral (Bavière, Bade-Wurtemberg, Hambourg, la Hesse et la Basse-Saxe utilisent des modèles fondés sur la superficie ou la valeur foncière), tandis que l'indemnisation en cas d'expropriation est calculée sur la base de la valeur de marché.[5] Les systèmes juridiques divergent également quant à la date d'évaluation. L'Inde et le Pakistan ont jugé que lorsque l'État tarde à agir, la date est reportée et l'État supporte la hausse des prix survenue entre-temps.[6] La Turquie, en cas de prise de possession sans procédure formelle d'expropriation, fixe la valeur à la date à laquelle l'action du propriétaire est introduite.[7] La Cour de cassation égyptienne a jugé, dans une décision rendue en juin 2026, qu'une demande d' indemnisation pour expropriation sans procédure régulière n'est pas soumise à un délai de prescription — au sens du droit civil, elle ne se prescrit jamais (n'est jamais prescrite).[8]

Le point commun ne réside pas dans une réponse commune, mais plutôt dans le fait que la réconciliation entre les différentes approches, qui était auparavant considérée dans *Foundations* comme un exercice de jugement professionnel, est désormais régie par la loi dans plusieurs juridictions. Les législateurs parviennent à des conclusions différentes quant à la manière dont un évaluateur doit procéder.

Deux évolutions observées dans les Amériques touchent de près cette question. Le Québec a remplacé, à partir de décembre 2023, son critère de « valeur pour le propriétaire » par la valeur de marché.[9] La Suède (en

[5] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (revenu méthode de capitalisation, §§ 252–257, pour les biens immobiliers résidentiels ; méthode fondée sur le coût, §§ 258–260, pour les autres biens immobiliers bâtis) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (indemnisation évaluée selon la valeur vénale, *Verkehrswert*, définie à l'article § 194); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[6] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai et Viswanathan JJ ; report de la date d'évaluation en raison d'un retard excessif). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar et Hilali JJ ; « de l'or pour de l'or, pas du cuivre »). *The holdings are press-sourced* (*The Nation* ; Dunya News, 6-7 juillet 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

[7] Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

[8] Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

[9] *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis:

2010), puis la Finlande (en 2025), sont allées au-delà de la valeur marchande en appliquant un taux de vingt-cinq pour cent. L'Ontario prévoit une indemnisation selon quatre chefs, un *chef* d' indemnisation » désignant une catégorie distincte de préjudice pour laquelle une indemnisation est due, dont l'un est la valeur marchande.[10] En Colombie-Britannique, un tribunal a statué que le titre autochtone (les droits fonciers d'un peuple autochtone reconnus par le droit canadien) s'étend aux terres détenues en plein droit, au motif que la loi sur les titres fonciers (Land Title Act) n'offre pas de protection aux droits enregistrés contre une telle revendication.[11] La loi sur les titres fonciers est une loi sur l'enregistrement de type Torrens dont le principe central est *l' irrévocabilité* : l'idée que le registre lui-même fait généralement autorité en matière de titre de propriété. Cette décision, qui fait actuellement l'objet d'un appel, soulève une question applicable à tous les fondements de la valeur abordés ici : savoir si le registre indique ce qui appartient à qui.

Les sections *Foundations* et *Recent Court Decisions* ont été élaborées indépendamment l'une de l'autre, mais elles ont fini par converger vers une approche similaire. La section *Foundations* traite de ce que l'on peut tirer des données, notamment ce que sont les estimations de régression et dans quels cas un paramètre est identifié (c'est-à-dire s'il peut être déterminé avec certitude à partir des données) ; la section *Recent Court Decisions* examine ce que les systèmes juridiques considèrent comme une évaluation défendable. En ce qui concerne *Parameter Identification* (F10), il est soutenu que si, parmi les biens comparables, une caractéristique pertinente ne varie pas indépendamment des autres, sa contribution ne peut être identifiée. La solution réside dans des données différentes ou dans une affirmation plus restreinte, et non dans des ajustements plus complexes. La Cour suprême de l'Inde est parvenue à une conclusion similaire en vertu de la loi : un acte de vente portant sur un terrain résidentiel ne peut servir de preuve de la valeur d'un terrain industriel, car la loi exige des ventes portant sur un type

valeur marchande. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-l expropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-2 2-43-1.html`

[10] Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

[11] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://ww w.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-149 0-case-summary/`. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

de terrain similaire — même si l'acte est ajusté avec le plus grand soin.[12]

Il convient de préciser clairement ce que ce sujet ne couvre pas.

Cette étude ne porte que sur les juridictions pour lesquelles nous avons pu obtenir le texte de la loi principale, sous forme de texte officiel ou de reproduction fiable, et présente les textes tels qu'ils sont rédigés ; elle ne se prononce pas sur la manière dont ces textes sont appliqués dans la pratique. Dans certains cas, les juridictions sont représentées par la législation et la pratique établie plutôt que par une décision rendue au cours de la période couverte par l'étude, ce qui est indiqué en conséquence.

Certaines entrées s'appuient sur des sources secondaires plutôt que sur des rapports officiels ; elles sont clairement signalées dans ce cas. Lorsque les informations proviennent d'une traduction, nous incluons une référence et fournissons un lien vers la source en langue originale, telle qu'elle avait été vérifiée au moment de la mise sous presse. Veuillez ne pas fonder vos conclusions uniquement sur nos descriptions en anglais.

Plusieurs juridictions ont été exclues de cette étude pour des raisons spécifiques : dans certains cas, en raison de régimes autoritaires et de l'indisponibilité des archives judiciaires, comme en Chine, à Hong Kong et en Biélorussie ; dans d'autres cas, en raison de l'absence de droit primaire accessible, comme au Turkménistan et, dans ce numéro, au Suriname, où la loi sur l'expropriation n'a pas pu être obtenue ; et dans certains cas, parce qu'elles n'ont pas encore fait l'objet d'une étude, notamment le Vietnam, les autres États d'Asie centrale et l'Iran.

Tous les articles sont mis à disposition en libre accès sous licence CC BY 4.0, aux formats PDF et HTML, accompagnés d'un DOI Crossref, et sont également archivés de manière indépendante sur Zenodo. Nous souhaitons recevoir des articles, des contributions à la rubrique *Foundations*, des courriers ainsi que des commentaires de la part d'experts, d'avocats, d'économistes et d'ingénieurs. Nous apprécions tout particulièrement les corrections qui nous sont envoyées par des professionnels exerçant dans les juridictions que nous avons étudiées à distance.

[12] *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`

Lettres à la rédaction

Fondements

Vue d'ensemble (Overview)

Foundations • *The Valuation Engineer*
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

Cette présentation introduit le deuxième numéro d' *Foundations*, la rubrique de la revue consacrée aux articles conceptuels. Elle s'inscrit dans le contexte propre à cette rubrique : elle explique en quoi consistent les huit articles et le supplément qui suivent, à qui ils s'adressent — en premier lieu aux experts en évaluation en activité — et dans quel ordre il convient de les lire.

Le premier numéro de * *Foundations** a posé les bases du vocabulaire hédonique : biens hétérogènes, espace des caractéristiques, fonction de prix hédonique, prix implicites, régression hédonique et variables latentes . Il s'est conclu par une régression qui a omis sept de ses huit biens comparables Pacifica d'un écart ne dépassant pas $18,000 et le huitième — Comp H — d'un écart de $46,455, l'écart étant attribué à un attribut latent : le jeu de données avait en effet été constitué en tenant compte d'une récente rénovation de cuisine sur Comp H, d'une valeur d'environ $60,000, que la liste des variables de la régression n'avait pas prise en compte.

Cette question en suspens constitue le point de départ de ce numéro, même si elle n'en représente plus l'intégralité. Huit articles y sont présentés, répartis en deux parties. Les quatre premiers abordent les concepts statistiques évoqués dans le numéro 1 sans les nommer. Chacune d'entre elles constitue une idée fondamentale sur laquelle s'appuient constamment les experts en évaluation sans jamais l'énoncer, et chacune a une conséquence directe et démontrable sur la possibilité de défendre la contribution à la valeur qu'une régression attribue à une caractéristique, et donc l'ajustement qui en découle. Les quatre autres sont de nature juridique et conceptuelle plutôt que statistique ; elles n'avaient pas été prévues en même temps que les quatre premières, et c'est l'étude des décisions judiciaires récentes présentée dans ce numéro qui les a rendues nécessaires. Elles sont présentées après les quatre articles statistiques, sur lesquels elles s'appuient.

Les quatre articles qui suivent utilisent la régression ordinaire, celle qui donne un taux pour chaque caractéristique, soit tant de dollars par pied carré sur l'ensemble du marché. Les travaux du Journal utilisent quant à eux la méthode MARS, qui effectue le même calcul à une différence près : elle permet au taux de varier lorsque les ventes indiquent une variation du prix de la caractéristique, de sorte qu'elle peut attribuer à $300 un pied jusqu'à 1 500 pieds carrés et à $275 un pied au-delà. Dans les deux cas, l'expert aboutit au même type de résultat : un taux pour chaque caractéristique et une contribution à la valeur qui en découle ; l'ajustement correspond à la contribution du bien à évaluer moins celle du bien comparable, soit le montant ajouté au prix de vente du bien comparable pour cette caractéristique. Tout ce qui peut mal tourner avec un taux se passe de la même manière, qu'il y ait un seul taux ou plusieurs : un taux peut refléter la valeur d'une caractéristique qui a été omise, il peut être faussé lorsque la caractéristique et le prix s'influencent mutuellement, et les ventes peuvent tout simplement ne pas présenter suffisamment de contraste pour le déterminer avec précision. Ce sont là les trois défaillances décrites dans les articles, et ce sont des défaillances des taux, non pas de la méthode qui les a produits. Ainsi, tout ce qui a été dit ici au sujet de la régression ordinaire s'applique à MARS, caractéristique par caractéristique, et au sein de chaque plage de valeurs d'une caractéristique qui possède son propre taux.

Pour le lecteur qui souhaite comprendre le mécanisme. À la base, MARS est un ajustement par les moindres carrés ordinaires sur un ensemble de termes charnières, chacun étant nul d'un côté d'un nœud (le point où le taux peut changer) et linéaire de l'autre. Le programme ajoute d'abord

les nœuds un par un, en conservant celui qui améliore le mieux l'ajustement, puis supprime ceux qui ne justifient pas leur présence (élagage), généralement par validation croisée généralisée (GCV) : un score qui récompense un ajustement plus proche des ventes mais pénalise chaque terme conservé ; ainsi, un nœud ne reste que s'il améliore l'ajustement d'un montant supérieur à son coût. Une fois les termes choisis, l'ajustement est un ajustement par la méthode des moindres carrés ; ainsi, les résultats algébriques des quatre entrées (ce qu'estime un taux, comment une caractéristique omise le modifie, si les ventes permettent de le déterminer avec précision) s'appliquent terme par terme. Les erreurs-types et les tests de significativité, calculés comme si les termes avaient été fixés à l'avance, ne s'appliquent pas, car ce sont ces mêmes ventes qui ont déterminé les termes. L'annexe « *The Barrier to Human Understanding of MARS*», jointe ci-après, développe cette analyse à partir d'un modèle. Ce que MARS ajoute, c'est qu'un taux peut varier d'une fourchette à l'autre et dépendre d'une autre caractéristique ; ce qu'il ne modifie pas, c'est la liste des caractéristiques fournies au modèle ni le marché d'où proviennent les ventes, et c'est précisément ce dont traitent ces entrées.

Le premier mouvement : pourquoi ces quatre-là, dans cet ordre

Cette séquence forme une chaîne. Le premier maillon désigne ce qu'estime une régression ; chacun des trois autres correspond à un type de défaillance différent.

Conditional Expectation (007) précise ce qu'une régression cherche à estimer. Le numéro 1 interprète les coefficients comme des prix implicites sans préciser quelle quantité de marché ils estiment. La réponse est la fonction d'espérance conditionnelle — le prix attendu en chaque point de l'espace des caractéristiques (la moyenne pondérée par la probabilité de tous les prix auxquels des logements présentant exactement ces caractéristiques pourraient se vendre, et non la moyenne des ventes réelles) — et le fait de la nommer précise les questions posées dans les trois articles suivants. Une régression linéaire ne la reproduit exactement que lorsqu'elle est linéaire ; dans le cas contraire, elle fournit sa meilleure approximation linéaire. L'article établit également la décomposition $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$ avec $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$, qui est toujours valable (P correspond au prix de vente, $\mathbf{Z}$ à la liste des caractéristiques mesurées, $E[P \mid \mathbf{Z}]$ au prix attendu compte tenu de ces caractéristiques, et ε à ce qui reste du prix une fois ce prix attendu soustrait) ; les articles suivants se demandent alors si les coefficients d'une régression peuvent être interprétés comme le prix du marché pour chaque caractéristique. Cela dépend de trois éléments : l'équation d'ajustement, les caractéristiques qui lui sont fournies et les ventes qu'elle génère.

Omitted Variable Bias (008) est le nom officiel de ce qui est arrivé aux coefficients du numéro 1. Dans le cas de Pacifica, les informations nécessaires auraient pu être obtenues (ici, la rénovation, qu'une recherche de permis ou une inspection aurait permis de révéler) et le modèle ne les utilise pas ; une caractéristique manquante que personne ne pouvait mesurer biaise les coefficients de la même manière. L' article présente la formule de Theil[1] et la vérifie au centime près par rapport aux données de Pacifica.

Endogeneity (009) est la condition générale dont le biais de variable omise constitue un cas particulier. Cet article ajoute la simultanéité (le prix et une caractéristique agissant chacun sur l'autre), la sélection (le choix des logements vendus ou rénovés dépend de facteurs que le modèle ne peut pas prendre en compte) et l'erreur de mesure, et souligne que la mesure de la variable omise remédie à l'omission sans nécessairement remédier à l'endogénéité : les propriétaires choisissent de rénover, et ce choix dépend de ce que le modèle ne peut pas prendre en compte.

Parameter Identification (010) demande s'il est possible, pour quiconque, de récupérer un taux

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

(un paramètre du modèle) à partir de données de ce type. Cette question est logiquement antérieure aux trois autres. Alors que le problème de l' *Omitted Variable Bias* (008) a été résolu en incluant une variable, l' *Parameter Identification* (010) présente un ensemble de ventes dans lequel l'inclusion de la même variable ne résout rien, car l'information est absente des données utilisées plutôt que non exploitée par le modèle.

Considérées conjointement, ces quatre éléments constituent une échelle de diagnostic pour toute contribution de valeur attribuée par une régression à une caractéristique, et donc pour tout ajustement – un ajustement étant la contribution du bien à évaluer pour une caractéristique moins celle du bien comparable, ajoutée au prix de vente de ce dernier. L'estimande (la quantité à estimer) est-elle nommée ? Une caractéristique influant sur le prix est-elle absente du modèle et corrélée à une caractéristique qui y figure ? Une variable explicative est-elle, pour quelque raison que ce soit, corrélée à l'erreur structurelle — c'est-à-dire le prix moins ce qu'il devrait être selon la relation causale ? Et — avant tout cela — ces données auraient-elles pu répondre à la question ? Les éléments sont présentés dans l'ordre qui facilite le plus l'assimilation des concepts ; dans la pratique, les questions sont posées dans l'ordre inverse, en commençant par la dernière.

Le deuxième mouvement

Les quatre articles restants répondent à des questions que l'échelle ne pose pas. L'étude des décisions judiciaires récentes présentée dans ce numéro a couvert un éventail suffisamment large de juridictions, d'objectifs et de langues pour que quatre questions conceptuelles dépassent le cadre des notes de bas de page de l'étude : en quoi consiste le projet de référence dans une d'expropriation (la prise de possession d'un bien par l'État ou par un organisme habilité par la loi — ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation ») ; comment la pratique d'évaluation doit-elle être classée à son niveau le plus élevé ; ce qu'il advient du vocabulaire de l'évaluation à la frontière linguistique, et en quoi le type de valeur requis par une mission diffère de l'approche qui y aboutit. Une entrée répond à chacune de ces questions. Elles ne constituent pas les échelons d'une échelle ; c'est l'étude, et non la régression du numéro 1, qui leur donne leur raison d'être.

The Scheme, and Effects on Value (011) constitue le pivot entre les mouvements. En matière d'expropriation, la valeur est généralement évaluée par rapport à un monde dans lequel le projet pour lequel le bien est exproprié, appelé « projet », n'aurait jamais été entrepris — règle que la pratique américaine appelle la « règle de l'influence du projet » ou « règle de la portée du projet ». L'entrée le formule ainsi : les termes 007 (*Conditional Expectation*) et 010 (*Parameter Identification*) établissent qu'un effet de valeur est une quantité contrefactuelle — la différence entre la valeur dans le monde tel qu'il est et la valeur dans un monde qui ne s'est pas produit (ici, le monde sans le projet) ; la loi applicable détermine la forme du contrefactuel et une instance (aux États-Unis, le tribunal, la commission d'expropriation ou le jury) fixe la durée et la portée du projet ; et la question de l'identification — à savoir si les données du projet permettent de déterminer la valeur dans un « monde sans le projet » — incombe à l' expert.

The Purposes of Valuation (012) présente la classification des pratiques d'évaluation établie par la revue : huit finalités en haut, allant de l'achat et de la vente jusqu'à l'assurance ; sous chacune d'elles, l'intérêt patrimonial, le droit applicable et la base de de la valeur (selon la terminologie de l'USPAP, le type et la définition de la valeur), regroupés ; sous ceux-ci, la méthodologie. Les textes juridiques du trimestre (au sens large de tout texte juridique officiel en vigueur : une loi, un décret, un règlement ou un traité), chacun vérifié par rapport à son texte officiel, sont classés selon leur finalité dans des tableaux comparatifs, et les finalités pour lesquelles l'étude n'a rien donné sont indiquées comme vides plutôt que remplies ; un régime légal d'indemnisation des dommages

de guerre est classé sous la rubrique « Dommages et indemnités », car son objectif est d'évaluer la perte subie par le propriétaire.

Terminological Divergence (013) classe les cas récurrents où les vocabulaires d'évaluation des différents systèmes juridiques ne correspondent pas : cinq formes de discordance, mises en évidence par le vocabulaire législatif dans douze langues ; les termes déjà vérifiés par rapport à la loi sont distingués de ceux qui attendent encore cette vérification. Sa conclusion principale est qu'aucun texte législatif étudié n'utilise un nom abstrait général comme terme technique pour désigner l'effet du projet sur la valeur ; certains s'expriment uniquement de manière directionnelle, par le biais d'une paire directionnelle «» (des mots distincts pour l'augmentation et la diminution), d'autres utilisent un nom neutre pour désigner une variation de valeur sans en faire un terme technique, et certains expriment cette idée à l'aide d'un verbe.

The Basis of Value and the Approach (014), le quatrième, distingue la base de la valeur — c'est-à-dire la définition de la valeur qu'une évaluation doit fournir — de la prémisse de la valeur (les circonstances supposées de la vente : marché libre, liquidation ordonnée, vente forcée, utilisation continue) et de l'approche (comparaison des ventes, coût, revenu), et démontre qu'aucune approche ne détermine le fondement du chiffre qu'elle fournit.

Exemple fonctionnel

Les huit biens comparables à Pacifica du numéro 1 sont de nouveau pris en compte ; leur nombre a été porté à seize et l'indicateur de rénovation (1 si rénové, 0 sinon), que le numéro 1 mentionnait mais n'enregistrait pas en tant que variable, est désormais pris en compte.

Cette extension repose sur un fait digne d'être souligné concernant cet ensemble de données : une fois intégrée la refonte dévoilée dans le numéro 1, l'ensemble de données est parfaitement exempt de bruit — chaque prix correspond à une formule fixe dérivée des caractéristiques, sans aucun écart. En effectuant une régression de ses huit prix sur la surface habitable brute (GLA, en pieds carrés), la superficie du terrain (en pieds carrés), la vue (1 = vue, 0 = aucune), le score d'état (de 0,00 à 10,00 : le pourcentage de maisons de la zone de marché en moins bon état, divisé par dix, tel qu'estimé par l'expert ; moyenne 5,00, bon état 7,00, excellent état 9,00 ; *Conditional Expectation* donne la définition complète), ainsi qu'un indicateur de rénovation (1 pour Comp H, 0 pour les sept autres) donne des résidus égaux à zéro pour chaque observation, et les coefficients

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

où « P » correspond au prix de vente (et non à « Comp P »).

Le résidu de Comp H's $46,455 dans le numéro 1 correspondait à l'ombre du terme de rénovation de $60,000, redistribué entre les autres coefficients en raison de cette omission. Cet exemple intègre l'état dans la régression, comme le fait l'expertise traditionnelle et comme l'a fait le numéro 1. La méthodologie d'expertise traditionnelle n'est pas celle du Journal, à savoir l'expertise basée sur l'analyse RCA (RCA-based appraisal), qui exclut l'état et la qualité de la régression ; l'article « *Conditional Expectation* » (007) explique en quoi elle diffère. Les huit nouveaux biens comparables (I à P) sont générés à partir de la même fonction ; ainsi, les biens comparables A à H conservent leurs caractéristiques et leurs prix publiés inchangés, et les deux numéros sont parfaitement cohérents.

L'absence de bruit est un choix pédagogique délibéré plutôt qu'une affirmation concernant les marchés réels. Cela signifie que tout écart entre un coefficient soumis à un ajustement selon les données Pacifica et sa valeur génératrice correspond à un biais ou à un échec d'identification, et jamais à du bruit. L'article 008 (*Omitted Variable Bias*) permet donc de vérifier la formule du biais

de variable omise de manière exacte plutôt qu' approximative, et l'article 010 (*Parameter Identification*) peut présenter, sans ambiguïté, un ensemble de ventes dans lequel deux caractéristiques évoluent toujours de concert, de sorte qu'aucune méthode ne peut séparer leurs taux (une déficience de rang). Les données de ventes réelles ne se comportent jamais ainsi, et les articles le précisent là où cela compte.

L'ensemble de données est fourni sous la forme `data/pacifica_comps_16.csv` dans le répertoire de chaque entrée du premier mouvement (de *Conditional Expectation* à *Parameter Identification*) et sous la forme `kb/pacifica_comps_extended.pl` dans la base de connaissances du numéro (un ensemble de fichiers Prolog, langage dans lequel les faits et les règles peuvent être vérifiés par une machine), qui contient la fonction de génération sous la forme `true_price/2` afin que chaque prix puisse être vérifié par rapport à celle-ci.

Comment lire ce numéro

Le premier volet est organisé par liens de dépendance et se lit de préférence dans l' ordre ; chaque article utilise le vocabulaire introduit par le précédent. Un lecteur qui n'aurait pas lu le numéro 1 pourra tout de même suivre le numéro 007 (*Conditional Expectation*), qui reprend l'essentiel, mais l'exemple pratique présenté dans *Omitted Variable Bias* (008) fait référence à la régression du numéro 1 et sera plus complet si l'on dispose de ce dernier, tandis que celui de *Parameter Identification* (010) s'appuie sur ses seize ventes. Le deuxième mouvement est publié dans un certain ordre, mais certaines de ses entrées s'appuient sur des entrées publiées après elles : *The Scheme, and Effects on Value* (011) suppose *Conditional Expectation* et *Parameter Identification* ; *The Purposes of Valuation* (012) s'appuie sur la définition de la valeur donnée dans *The Basis of Value and the Approach* (014), et *Terminological Divergence* (013) s'appuie sur le projet et l'effet de valeur de *The Scheme* ainsi que sur *The Basis of Value* ; ainsi, un lecteur peu familier avec ce vocabulaire préférera peut-être lire *The Scheme* et *The Basis of Value* avant *The Purposes of Valuation* et *Terminological Divergence*.

Les professionnels à la recherche d'informations immédiatement exploitables devraient commencer par lire les sections « **Où les experts y sont-ils confrontés ?** » et « **Pourquoi est-ce important pour la défendabilité ?** » des documents 008 (*Omitted Variable Bias*) et 010 (*Parameter Identification*). Ces deux articles présentent les résultats les plus directement exploitables dans un rapport : que les statistiques d'ajustement (telles que l'R^2, c'est-à-dire la part de la variation des prix reproduite par le modèle) ne constituent pas une preuve de biais, qu'un modèle biaisé peut bien prédire tout en produisant des ajustements inutilisables, et que l'exigence d'encadrement répond à deux questions, et non à une seule : si les ventes présentent un contraste au niveau d'une caractéristique, variant indépendamment des autres (identification), et si le sujet se trouve à l'intérieur des ventes (support) ; l'encadrement ne garantit que la seconde.

Ligne éditoriale

Deux points concernant la posture sont repris du numéro 1, et un troisième vient s'y ajouter.

Ces entrées ne constituent pas un chapitre de manuel. Chaque concept a été sélectionné parce que les experts en évaluation y sont réellement confrontés, généralement sous un autre nom ou sans nom particulier, et parce que le fait de le nommer modifie ce qui peut être dit dans un rapport. Les concepts sans lien avec la pratique sont écartés, quelle que soit leur importance dans la littérature.

Le département ne se prononce pas sur la question de savoir si les méthodes hédoniques devraient remplacer l'analyse traditionnelle par grille. L'argument avancé ici est plus restreint et, à notre

avis, plus difficile à contester : la grille est déjà une procédure statistique, et les concepts présentés ici décrivent son fonctionnement, que l'expert qui l'utilise raisonne ou non en ces termes.

Enfin, les articles sont conçus pour pouvoir être cités. Chacun d'entre eux constitue une soumission distincte, dotée de son propre DOI, de son propre fichier Prolog codant ses affirmations sous une forme vérifiable par machine, ainsi que d'un identifiant stable dans le dictionnaire commun à l'ensemble de la revue. Les corrections sont apportées sous forme de nouvelles versions, et non par des modifications silencieuses.

Le supplément et les huit articles de ce numéro :

S. **L'obstacle à la compréhension humaine de MARS** — un supplément, inséré entre cette présentation générale et le document 007 (*Conditional Expectation*), qui montre, à l'aide d'un modèle concret, comment les termes affichés par un programme MARS deviennent les taux, les contributions de valeur et les ajustements sur lesquels s'appuient les quatre entrées statistiques.

007. **Espérance conditionnelle** — ce qu'estime réellement une régression.

008. **Biais de variable omise** — la formule de Theil, vérifiée au centime près sur les données Pacifica.

009. **Endogénéité** — variables omises, simultanéité, sélection et erreur de mesure comme condition unique.

010. **Identification des paramètres** — ce que les données pourraient révéler, avant tout estimateur.

011. **Le projet et les effets sur la valeur** — le projet d'acquisition comme référence pour attribuer les effets sur la valeur ; le pivot de l'échelle.

012. **Les objectifs de l'évaluation** — huit objectifs figurant en tête de la classification des pratiques établie par la revue.

013. **Divergences terminologiques** — cinq formes récurrentes de décalage interlinguistique dans le vocabulaire de l'évaluation.

014. **Le fondement de la valeur et l'approche** — quelle valeur une mission doit-elle produire, et pourquoi la technique ne permet jamais de la déterminer.

Looking ahead. Le numéro 3 (1er trimestre 2027) aborde le thème des grappes spatiales : les sous-marchés, la matrice des poids spatiaux, le problème des unités de surface modifiables et le krigeage. Le lien avec le présent numéro est direct : la dépendance spatiale est, entre autres, une forme structurée du problème des variables omises développé ici.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
```

```
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
               valuation_purpose, terminology_divergence,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

% ====================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ====================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
```

```
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) - as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,               statistical_ladder).   % supplement to the ladder
entry_movement(conditional_expectation,  statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,    statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,              statistical_ladder).
entry_movement(identification,           statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                   legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,        legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,   legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,           legal_conceptual).

issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪ issue's court-decision survey forced.").

% ======================================================================
% WHY THIS ORDER - EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ======================================================================

entry_role(mars_rates,
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
```

```
   ↪ the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪ directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).

%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
```

```
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
    PosB > PosA.

% ======================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ======================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).

%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).

%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").

% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪ or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").

% ======================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ======================================================================

posture(practice_contact,
```

```
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪ claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ======================================================================
% LOOKING AHEAD
% ======================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

L'obstacle à la compréhension humaine de MARS (The Barrier to Human Understanding of MARS)

Lire un modèle MARS en taux unitaires, contributions à la valeur et ajustements

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

Il s'agit d'un supplément destiné à la rubrique « Fondements », et non d'une entrée thématique. Son titre fait référence à un obstacle que l'éditeur a fini par identifier au fil d'années d'observation indirecte : les évaluateurs qui interprètent sans difficulté un coefficient de régression s'arrêtent à la liste des termes pivots générée par un programme MARS, car aucun élément de cette liste ne ressemble à un taux. Les quatre articles statistiques qui suivent ce supplément (« *Espérance conditionnelle*», « *Biais de variable omise*», « *Endogénéité »* et *Identification des paramètres*) traitent du taux attribué à une caractéristique par une régression. La modélisation propre à la revue utilise des splines de régression adaptatives multivariées (MARS ; Friedman 1991) [1], qui ne fournissent pas un taux par caractéristique mais un par plage, et le chemin menant de ce qu'affiche un programme MARS au tableau de taux qu'un expert immobilier peut justifier comporte une étape à laquelle les tableaux créés manuellement se trompent. Ce supplément présente ce cheminement, cette étape, ainsi qu'un programme qui le suit et vérifie son propre travail.

Définition formelle. Dans un modèle MARS, la valeur d'ajustement correspond à une ordonnée à l'origine plus une somme de termes, chacun étant égal à un coefficient multiplié par le produit des fonctions charnières des caractéristiques. La valeur d'ajustement représente l'estimation du prix fournie par le modèle. Pour une caractéristique donnée, les autres étant maintenues fixes, il s'agit d'une série de segments droits. Les points où les segments se rejoignent sont les nœuds. Le graphique représentant la contribution de la valeur de la caractéristique sur son intervalle est le *graphique de la variable*. Sa pente dans chaque intervalle correspond au *taux* d' : la variation de la valeur ajustée par unité de la caractéristique dans cet intervalle ; la *contribution* de *valeur* d'une quantité de la caractéristique est la somme des termes du modèle relatifs à cette caractéristique pour cette quantité ; dans l'exemple, tous ces termes sont nuls à 1 200 pieds carrés, de sorte que la contribution est mesurée à partir de ce point et est négative en dessous ; un modèle n'a pas nécessairement besoin d'une telle quantité, et seules les différences entre les contributions, qui constituent des ajustements, ont une signification ; et l' *ajustement* d'un bien comparable à un bien à évaluer correspond au montant ajouté à la contribution du bien comparable pour la rendre égale à celle du bien à évaluer, ce qui correspond à la somme, sur les plages comprises entre les deux quantités, du taux multiplié par la largeur. Le taux ainsi défini est celui du modèle ; il n'est interprété comme le taux payé par le marché qu'une fois que le modèle a été accepté comme une représentation fidèle des ventes, et les passages qui suivent ce complément traitent des cas où cette acceptation est justifiée.

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x-t)$ and $h(t-x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 $= \max(0, X-t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

Pourquoi ce supplément existe

Un évaluateur qui effectue un ajustement avec un modèle MARS, dans earthUI (Craytor 2026) ou directement dans le package R earth (Milborrow 2024a), se voit proposer une liste de termes tels que ceux-ci :

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

Personne ne mentionne cela. Ce qui figure dans le tableau des ventes, c'est l'ajustement : la valeur ajoutée du bien à évaluer moins celle des biens comparables. Les taux au pied carré sont abordés dans le rapport, dans le cadre de la justification du modèle MARS. Le chemin qui mène des conditions imprimées à ces chiffres est court, mais il comporte une étape où les tableaux établis manuellement peuvent présenter des erreurs, et l'intérêt même d'utiliser un modèle est perdu si les chiffres qu'il produit ne peuvent pas être expliqués à un examinateur.

La version simple : quatre plages, quatre taux

Une régression linéaire qui intègre la surface habitable sous la forme d'un terme linéaire donne un taux unique pour celle-ci sur l'ensemble du marché ; c'est ce que font les régressions utilisées dans l'évaluation traditionnelle, et c'est ce que l'on entend par « régression ordinaire » dans le présent supplément. MARS permet au taux de varier là où les ventes indiquent qu'il varie. Sur le marché côtier de l'exemple, la surface habitable peut valoir \$600 par pied carré jusqu'à 1 200 pieds carrés, \$1,000 par pied carré entre 1 200 et 2 000, \$750 entre 2 000 et 2 800, et seulement \$100 au-delà. C'est là toute la différence, et c'est une différence qu'un agent comprend d'emblée : le marché paie le plus cher pour l'espace qui transforme une petite maison en maison familiale, moins cher pour la pièce suivante, et presque rien pour l'espace au-delà de ce que recherchent les acheteurs du quartier.

Compte tenu des taux, tout le reste relève de l'arithmétique qu'un expert effectue déjà. Un bien comparable de 1 800 pieds carrés et un bien à évaluer de 2 400 pieds carrés présentent un écart de 600 pieds carrés, et le nœud, situé à 2 000 pieds carrés, se trouve entre les deux. L'ajustement ajouté au bien de référence correspond à la valeur ajustée du bien à évaluer moins celle du bien de référence, soit \$2,620,000 − \$2,120,000 = \$500,000, ce qui correspond également à la contribution de la surface habitable du bien à évaluer moins celle du bien de référence, soit \$1,100,000 − \$600,000. Les taux l'expliquent : le changement franchit le seuil des 200 pieds carrés à \$1,000, puis celui des 400 pieds carrés à \$750, soit \$500,000 au total. La figure 3 l'illustre : sur une valeur d'ajustement (le prix que le modèle attribue à une maison présentant ces caractéristiques) allant de \$1,280,000 pour 800 pieds carrés, la plus petite maison du jeu de données, à environ \$3 million pour 3 500 pieds carrés, la plus grande, la majeure partie de la hausse se produisant avant 2 800 pieds carrés.

Le seul taux qu'une droite passant par ces deux points aurait pu utiliser pour ce déplacement est celui qui les relie, soit \$500,000 sur 600 pieds carrés, soit environ \$833 par pied carré : le *taux sécant* du couple, le taux effectif, ou mixte, pour ce déplacement-là : la moyenne des taux du modèle pondérée par la largeur de chaque plage traversée. Ce n'est pas l'un des taux du modèle, et cette moyenne serait différente pour la paire suivante. Une régression ordinaire, avec un seul taux pour la surface habitable, doit s'appliquer à chaque paire avec ce même chiffre ; elle ne peut donc pas

reproduire ces moyennes paire par paire ; c'est ce que fait un taux unique : il calcule la moyenne d'une variation que le modèle attribue au marché.

Un lecteur qui s'arrête ici a compris la méthode : il suffit de calculer la différence entre les deux contributions, puis de l'expliquer en lisant le taux correspondant à chaque tranche, en appliquant ce taux au bien à évaluer, et en additionnant les résultats. Ce qui suit s'adresse au lecteur qui souhaite comprendre pourquoi les taux sont ce qu'ils sont, où se trouve le seul piège, ce qui change lorsque les caractéristiques interagissent, et comment un programme vérifie les calculs ; le tableau des taux et l'ajustement ne changent pas.

La version affinée : les fonctions charnières et le signe que l'on oublie

On appelle « graphique de *variable* » le graphique représentant la contribution de la valeur d'une variable sur son intervalle de définition. Il ne s'agit pas d'une courbe au sens courant du terme, c'est-à-dire d'une ligne qui s'incurve en douceur ; il s'agit d'un graphique linéaire segmenté, rectiligne entre les nœuds et ne s'incurvant qu'au niveau de ceux-ci. MARS le construit à partir de *charnières* ; Friedman (1991) les a exprimées sous forme de fonctions de puissance tronquées, et le terme « charnière » est celui qui s'est imposé dans la littérature ultérieure (Milborrow, s.d.) ; Hastie, Tibshirani et Friedman (2009, §9.4) appellent les deux charnières situées au niveau d'un même nœud une « paire réfléchie ».

Définition (charnière). Une charnière est une fonction à une variable x présentant un seul point de rupture, appelé « *nœud* » t , dont la valeur est nulle d'un côté du nœud et, de l'autre côté, égale à la distance par rapport au nœud. Il y en a deux à chaque nœud, un de chaque côté, comme le montre la figure1 :

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$

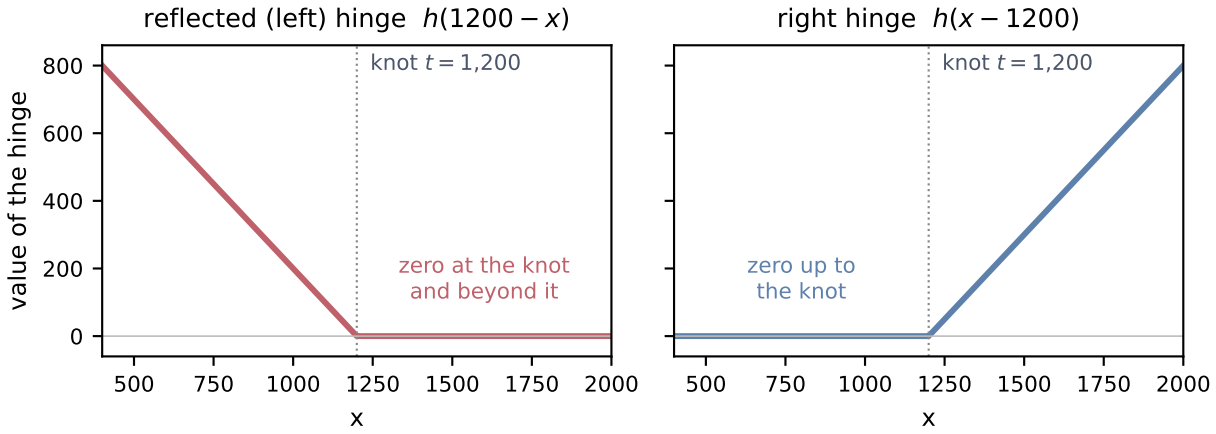
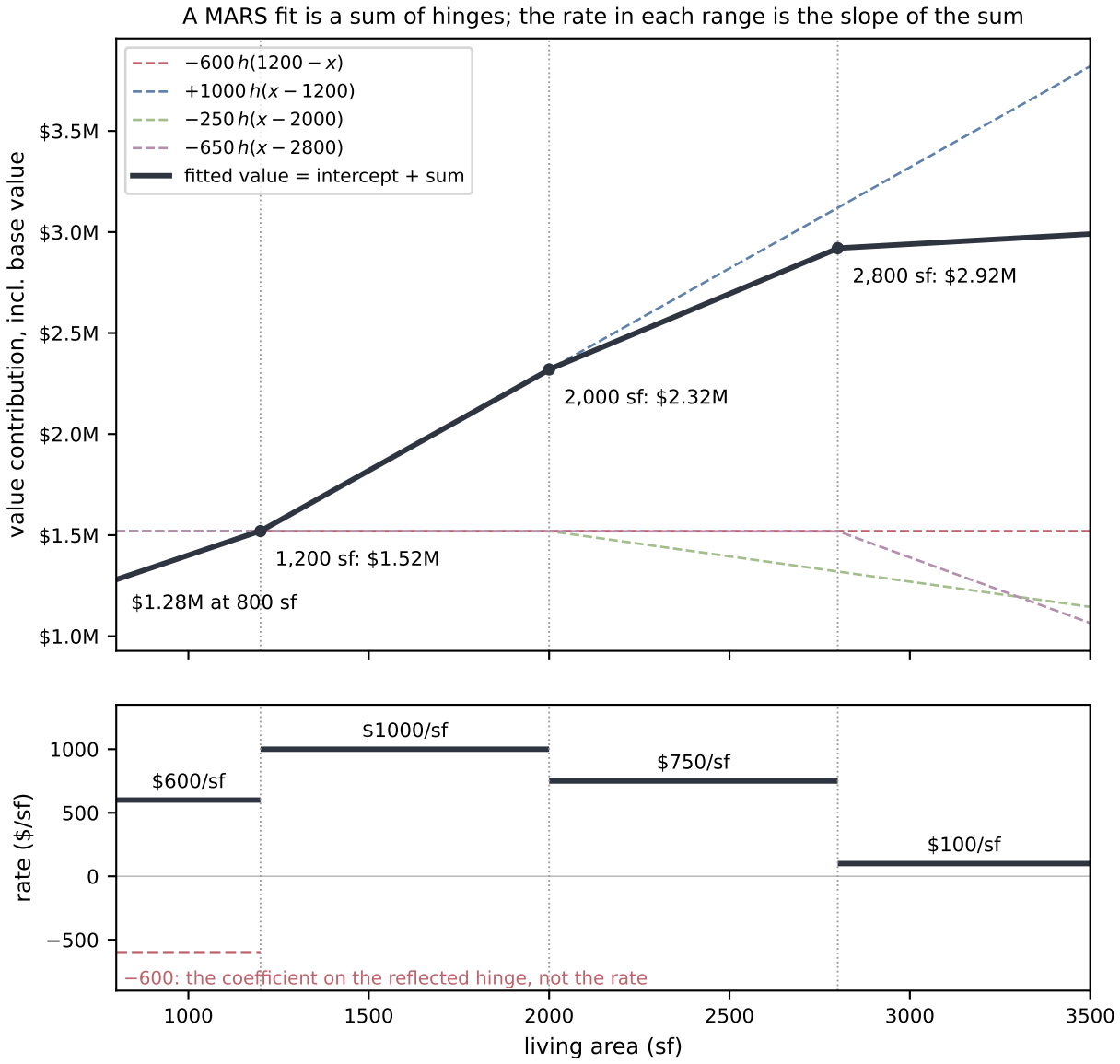


Figure 1: Les deux fonctions charnières avec le nœud à $t = 1{,}200$: la charnière réfléchie (à gauche) $h(1200 - x)$, décroissante de gauche à droite jusqu'à zéro au niveau du nœud et nulle au-delà ; la charnière de droite $h(x - 1200)$, nulle jusqu'au nœud et croissante de gauche à droite au-delà. Il s'agit là des charnières « nues » ; dans un modèle, chacune est multipliée par un coefficient, qui peut inverser le sens.

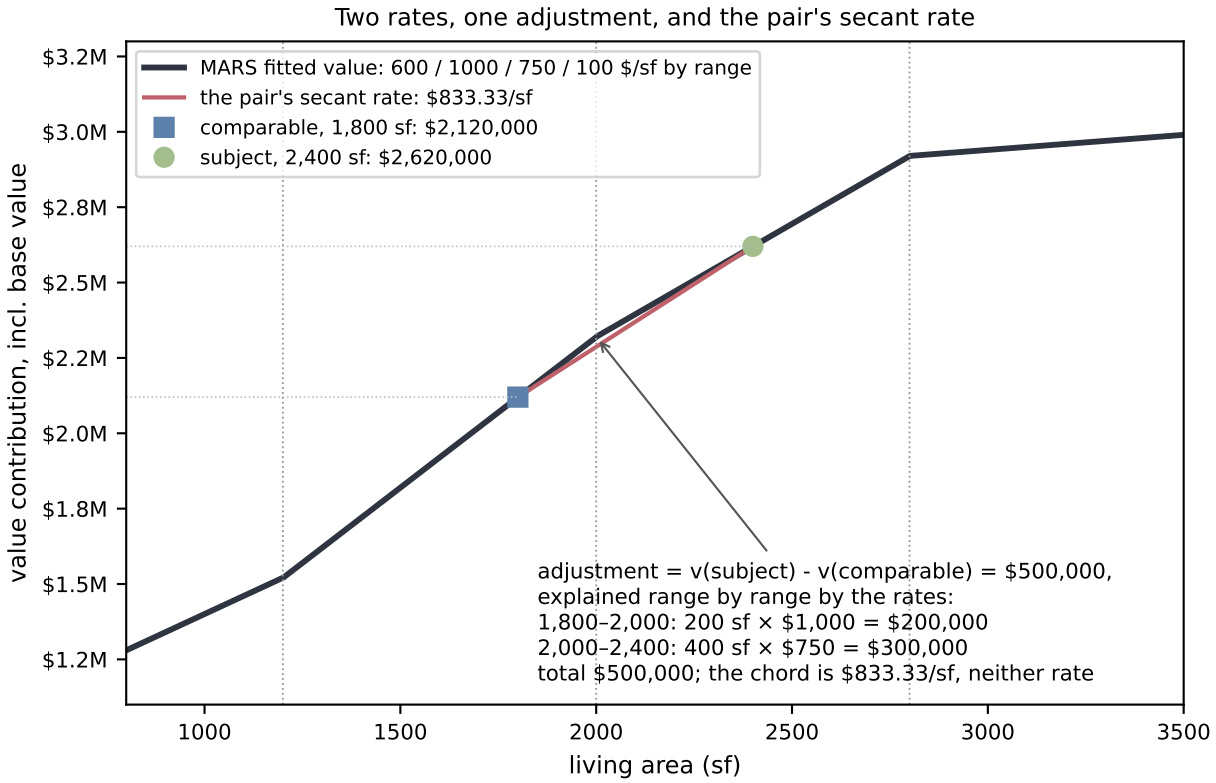
La première, $h(x - t)$, est la charnière *droite* : nulle jusqu'au nœud et, au-delà, croissante de gauche à droite. La seconde, $h(t-x)$, est la charnière *réfléchie* (ou gauche) : décroissante de gauche à droite jusqu'au nœud, et nulle au niveau du nœud et au-delà. Les deux sont des charnières au même sens ; elles ne diffèrent que par le côté du nœud où elles sont non nulles. Ces directions décrivent les charnières nues, tracées à partir de l'axe x dans la figure1 , et rien de plus. Dans un modèle, une articulation est multipliée par un coefficient, qui peut être négatif, puis additionnée à d'autres termes ; ainsi, un terme construit à partir d'une articulation de droite peut diminuer de gauche à droite et un terme construit à partir d'une articulation réfléchie peut augmenter, et le graphe des variables rencontre un nœud à la hauteur que lui confèrent les autres termes. Toutes les directions indiquées dans ce supplément se lisent de gauche à droite. Les charnières ne sont pas utilisées seules. Dans un modèle MARS, chaque charnière est multipliée par un coefficient et les termes sont additionnés ; ce sont à partir de ces coefficients, et non d'une charnière isolée, que sont calculées les pentes du modèle, c'est-à-dire les taux : de manière cumulative, plage par plage, le taux de chaque plage étant le taux de la plage précédente ajusté par les coefficients des charnières dont le nœud se situe entre elles. La charnière est le seul élément constitutif dont dispose MARS pour une variable unique ; chaque courbe d'un graphique de variable est un nœud d'une charnière, et chaque segment rectiligne est une somme de termes qui y sont soit nuls, soit linéaires. **Le point essentiel à retenir pour la suite : le coefficient d'une charnière n'est pas une pente. Il s'agit d'un ajustement de la pente, de la valeur ajoutée, au niveau du nœud de cette charnière, à la pente qui arrive de la gauche**. Lu de gauche à droite, un graphique de variable commence par le taux de son premier segment et chaque nœud ajuste ce taux à l'aide des coefficients qui s'y trouvent. C'est là toute la règle d'interprétation, et les théorèmes 1 et 2 ci-dessous en constituent la preuve. Le modèle est constitué de l'ordonnée à l'origine plus chaque coefficient multiplié par son point d'inflexion, et la pente dans n'importe quel intervalle correspond à la pente de cette somme.

Prenons les termes imprimés ci-dessus ; la figure 2 représente chacun d'entre eux avec leur somme et, en dessous, le taux correspondant à chaque intervalle, tandis que la figure 3 montre comment ces




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Figure 2: Les quatre valeurs de charnière de l'exemple, leur somme et le taux dans chaque tranche. Le coefficient −600 sur la charnière réfléchie $h(1200 - \text{gla})$ est mis en évidence là où un lecteur pourrait le confondre avec le taux ; le taux en dessous de 1 200 pieds carrés est +600 .




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Figure 3: La valeur estimée, le bien comparable ayant une superficie de 1 800 pieds carrés et le bien à évaluer de 2 400. L'ajustement, c'est-à-dire la différence entre les deux contributions, est de $500,000 , et les taux en vigueur l'expliquent plage par plage ; la corde reliant les deux points, d'environ $833 par pied carré, est le taux sécant de la paire, c'est-à-dire le taux unique dont une ligne droite aurait besoin pour cette paire et aucune autre ; une régression ordinaire doit utiliser un taux pour chaque paire.

taux expliquent l'ajustement entre un bien comparable et un bien à évaluer. Les nœuds situés à 1 200, 2 000 et 2 800 définissent quatre intervalles. Dans chaque plage, une charnière droite est *active* si son nœud se trouve sur la plage ou à gauche de celle-ci, et une charnière réfléchie si son nœud se trouve sur la plage ou à droite de celle-ci — une charnière droite agit dans toutes les plages situées au-delà de son nœud, une charnière réfléchie dans toutes les plages situées avant celui-ci. Le taux est calculé à partir des coefficients des charnières actives : on additionne les coefficients des charnières de droite actives et on soustrait les coefficients des charnières réfléchies actives. Le tableau qui en résulte correspond au taux du modèle pour chaque intervalle, les autres caractéristiques étant maintenues à un ensemble de valeurs (le programme utilise celles du sujet) ; dans un modèle sans interactions, cette précision ne change rien, tandis que dans le cas n° 2 ci-dessous, elle change tout :

surface (pieds carrés)	charnières actives	taux ($/sf)
inférieur à 1 200	$h(1200 - \text{gla})$ seulement	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1 200 à 2 000	$h(\text{gla} - 1200)$	**1000**
2 000 à 2 800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
plus de 2 800	les trois charnières de droite	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

La première ligne correspond à l'étape qui a été omise. Le coefficient d'-600, sur une charnière réfléchissante, ne correspond pas à un taux d'$-\$600$ par pied carré. L'$h(1200 - \text{gla})$ de la charnière mesure l'écart entre la superficie d'une maison et 1 200 pieds carrés, et -600 multiplié par cet écart correspond à une décote : \$240,000 pour une maison de 800 pieds carrés, qui tend vers zéro à 1 200. Chaque pied carré supplémentaire réduit la décote de \$600, le taux est donc de $+\$600$. (Avec un coefficient positif, la même articulation apporte une valeur ajoutée en raison de sa petite taille, et son taux est négatif.) La règle, énoncée une fois pour toutes : dans un intervalle, le taux est égal à la somme des coefficients des charnières actives droites *moins* la somme des coefficients des charnières actives inversées, plus le coefficient d'un terme linéaire (une caractéristique saisie sous forme de ligne droite sans nœud), si le modèle en comporte un. Une convention s'y rattache : exactement au niveau d'un nœud, le taux est pris à partir de la droite, de sorte qu'une articulation droite compte à partir de son nœud et qu'une articulation inversée ne compte que strictement en dessous de son nœud ; le taux à 1 200 pieds carrés est donc \$1,000, soit le taux de l'intervalle qui commence à cet endroit, et le programme l'interprète de la même manière.

Pour vérifier qu'un tableau a été correctement construit, il faut examiner la valeur d'ajustement au niveau des nœuds. À 1 200 pieds carrés, chaque articulation est nulle et la valeur correspond à l'ordonnée à l'origine : \$1,520,000 ; à 2 000, elle est de $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$; à 2 800, de $\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$; et à 800 pieds carrés, pour la plus petite maison du jeu de données, elle est de $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$. De 800 à 1 200, la valeur passe de \$240,000, soit un taux de \$600, ce qui correspond à la première ligne ; un tableau interprétant le coefficient comme le taux présenterait une valeur décroissante de gauche à droite jusqu'au nœud situé à 1 200, ce que les valeurs ne confirment pas. La figure2 représente les quatre nœuds, leur somme et le taux dans chaque plage, le coefficient -600 étant indiqué aux endroits où le lecteur pourrait le confondre avec le taux.

Le programme gère deux autres complications, et un tableau de conversion doit :

- **Interactions**. Earth, lors de son passage en avant (l'étape qui ajoute les termes un par un ; Friedman 1991, §3), affiche un produit tel que $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ lorsque le taux d'une caractéristique dépend d'une autre : une *interaction*. Le taux correspondant à « lot » diffère alors selon que la surface habitable est supérieure ou inférieure à 1 500 pieds carrés, et le

tableau des taux d'une caractéristique est toujours celui qui *résulte* des autres, dont les valeurs sont fixées à celles du bien à évaluer. Le programme prend un point, une valeur pour chaque autre caractéristique, et calcule chaque taux à ce point.

- **Niveau par rapport à l'ajustement**. L'ordonnée à l'origine et les termes des autres caractéristiques définissent le niveau à partir duquel la contribution est mesurée ; ils s'annulent à chaque ajustement. Le programme présente les contributions sous la forme des termes de la caractéristique seule, de sorte que deux contributions diffèrent exactement du montant de l'ajustement.

Deux cas : modèles sans et avec interactions

La règle énoncée dans la section précédente peut s'énoncer sous la forme de deux théorèmes, dont la démonstration figure ci-dessous ; ceux-ci apportent une réponse claire à une question que tout lecteur d'un modèle MARS finit tôt ou tard par se poser : de combien de termes imprimés un taux dépend-il réellement ? La réponse se divise en deux cas.

Cas 1 : sans interactions

Contexte. Soit $h(u) = \max(0, u)$ pour un u réel. Un modèle MARS sans interactions sur les caractéristiques $x, z_1, \ldots, z_q$ a donné une valeur d'ajustement

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

où β_0 est l'ordonnée à l'origine, chaque g_k est une fonction de z_k seule, et g regroupe tous les termes de x :

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

Ici, $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ sont les nœuds distincts des charnières dans x ; a_j est le coefficient de la charnière droite à t_j et b_j celui de la charnière réfléchie à t_j, l'un et l'autre étant 0 lorsque le modèle ne comporte pas ce terme ; et c est le coefficient d'un terme linéaire nu $c \cdot x$, un élément saisi sous forme de droite sans nœud, que le programme « earth » ne génère que pour les éléments nommés dans `linpreds` ou, pour tout élément, lorsque `Auto.linpreds` est activé (voir la remarque après le Théorème 1) ; $c = 0$ lorsqu'il n'y a pas de tel terme, comme dans tous les modèles de ce supplément. Posons $t_0 = -\infty$ et $t_{K+1} = +\infty$ et appelons $S_i = (t_i, t_{i+1})$, pour $i = 0, 1, \ldots, K$, les *segments* de x ; t_i est le nœud gauche de S_i et t_{i+1} son nœud droit. Sur chaque S_i, chaque terme de g est soit identiquement nul, soit linéaire, de sorte que g est linéaire sur S_i ; sa pente à cet endroit, qui est également $\partial f/\partial x$ sur S_i car aucun autre terme de f ne dépend de x, est le *taux* sur S_i et s'écrit r_i. Le tableau des taux de x est la liste $r_0, r_1, \ldots, r_K$. (Si $K = 0$ il n'y a qu'un seul segment, $(-\infty, +\infty)$, et le tableau correspond au taux unique $r_0 = c$.) À un nœud lui-même, g n'a pas de dérivée : ses dérivées gauche et droite sont respectivement r_{i-1} et r_i, qui diffèrent de $a_i + b_i$ (Théorème 2 ci-dessous) ; ainsi, la valeur indiquée par un tableau de taux à t_i est une convention, prise ici à partir de la droite, et non une valeur de g'.

Théorème 1 (taux sur un segment). Avec la notation du cadre, pour tout $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$, on a

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

une somme vide étant définie par 0. En particulier, r_i dépend d'au plus K des coefficients de charnière $2K$, un par nœud, ainsi que de c.

Démonstration du théorème 1. Fixons i et un point $x \in S_i$, de sorte que $t_i < x < t_{i+1}$. Considérons chaque terme de la somme g dans un voisinage de x suffisamment petit pour se trouver à l'intérieur de S_i. Le terme nu $c \cdot x$ a pour dérivée c. Pour la charnière de droite en t_j : si $j \leq i$ alors $t_j \leq t_i < x$, donc $h(x - t_j) = x - t_j$ sur le voisinage et sa dérivée est 1 ; si $j \geq i + 1$ alors $x < t_{i+1} \leq t_j$, donc $h(x - t_j) = 0$ en ce point et sa dérivée est 0. Pour la charnière réfléchie en t_j : si $j \geq i + 1$ alors $x < t_j$, donc $h(t_j - x) = t_j - x$ et sa dérivée est -1 ; si $j \leq i$ alors $t_j < x$, donc $h(t_j - x) = 0$ et sa dérivée est 0. Une somme finie de fonctions dérivables en x est dérivable en ce point par la somme des dérivées, ce qui donne

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \leq i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \geq i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \leq i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \geq i+1} b_j \cdot (-1),$$

la formule indiquée. Pour le comptage : les ensembles d'indices $\{j : j \leq i\}$ et $\{j : j \geq i + 1\}$ sont disjoints et épuisent ensemble $\{1, \ldots, K\}$, de sorte que chaque nœud t_j contribue exactement à l'un des éléments a_j et b_j, mais jamais aux deux ; par conséquent, il y a au plus K coefficients de charnière, et r_i est identique en chaque point de S_i. ■

La limite est atteinte : si $b_j = 0$ pour tout j, le segment le plus à droite S_K utilise l'intégralité de K de la a_j.

Remarque (lorsque « c » n'est pas égal à zéro). earth peut représenter une caractéristique sous la forme d'une ligne droite unique sans nœud, le paramètre « $c \cdot x$ » du paramétrage, de deux manières différentes, et cette différence a son importance. « `linpreds` », une liste de caractéristiques nommées telles que « `linpreds = c("GLA")` », *impose* à chaque caractéristique de la liste d'être représentée de manière linéaire, même lorsqu'un ajustement avec des nœuds serait préférable ; c'est à l'analyste de décider, mais cela peut nuire à la qualité de l'ajustement. « `Auto.linpreds` », un simple commutateur activé par défaut, n'impose rien : il modifie uniquement la manière dont earth affiche une caractéristique dont l'ajustement s'est avéré véritablement linéaire, c'est-à-dire un seul point d'inflexion dont le nœud se situe à la plus petite valeur observée, en l'affichant sous la forme d'un coefficient et du nom de la variable plutôt que sous la forme d'un point d'inflexion ; l'ajustement reste identique. Dans les deux cas, earth affiche le terme sous la forme du nom de variable nu accompagné de son coefficient, `221.4 * GLA` dans le format de résumé d'earth, comme dans l'exemple ci-dessous. Theorem 1 gère cela via c, qui ajoute au taux sur chaque segment. Par exemple, l'appel ‘

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

‘ intègre chaque caractéristique de manière linéaire (avec ‘ `degree = 1`‘, de sorte qu’aucun produit des termes linéaires ne soit ajusté non plus) et affiche, sous la forme de résumé d’earth (résultat à titre d’illustration, et non un modèle ajusté), ‘

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

‘ Pour la surface habitable, il s’agit du paramétrage avec ‘$c = 221.4$‘ et sans articulations, ‘$K = 0$‘ : il y a un seul segment, et le Théorème 1 donne un taux unique $r_0 = c =$ \$221.40 par pied carré sur toute la plage des données ; la superficie du terrain, le nombre de salles de bains et de chambres s’interprètent de la même manière, à \$11.80 par pied carré de terrain, \$34,872 par salle de bains et \$17,641 par chambre. Un tel modèle est une régression ordinaire au sens du présent supplément, avec un taux par caractéristique. Sur l’ensemble des données, un tel terme correspond à une droite à une seule articulation vers la droite, dont le nœud se situe à la plus petite valeur observée. Le Journal utilise « earth » avec `Auto.linpreds = FALSE` ; ainsi, dans ses modèles, une caractéristique dont le graphique de la variable est rectiligne sur l’ensemble des données apparaît comme cette articulation unique, `h(gla-800) 700` par exemple, le nœud correspondant à la plus petite maison des données, avec $c = 0$, $K = 1$ et $a_1 = 700$: le taux est de 0 en dessous du nœud, sur un segment ne comportant aucune vente, et de 700 au-dessus de celui-ci, de sorte que le tableau des taux correspondant aux données ne comporte qu’une seule ligne. Il en découle un corollaire ; la variation du taux au niveau d’un nœud est le Théorème 2 ci-dessous.

Corollaire 1 (le signe réfléchi). Une charnière réfléchissante de coefficient b_j apporte $-b_j$ au taux sur chaque segment situé à gauche de t_j et 0 à droite. Dans l’exemple présenté, $b_1 = -600$ à $t_1 = 1{,}200$ apporte $+600$ à r_0, ce qui constitue l’ensemble du piège autour duquel s’articule ce supplément.

Démonstration. Voir la deuxième somme du théorème 1. ■

Un exemple à sept nœuds, et l’hypothèse qui arrête les lecteurs

Ce décompte est important en raison d’une hypothèse que presque tout le monde fait lorsqu’on examine un modèle MARS imprimé : celle selon laquelle le coefficient imprimé à côté d’un nœud correspond à la pente du segment dont ce nœud constitue le nœud gauche. Ce n’est pas le cas. **Le coefficient d’une articulation correspond à un ajustement de la pente venant de la gauche,** et **non à la pente elle-même** ; la pente d’un segment est donc égale à la pente du premier segment, à laquelle s’ajoute la somme cumulée de tous ces ajustements au niveau de son nœud de gauche et de tous les nœuds situés plus à gauche. Un lecteur qui part de cette hypothèse erronée effectue le calcul mentalement, ou à l’aide d’un petit programme ou d’une formule de tableur, constate que les chiffres ne reproduisent pas les valeurs d’ajustement, et abandonne, concluant que MARS est opaque. Ce n’est pas opaque ; c’est cumulatif.

Théorème 2 (le cumul). En reprenant la notation du cadre du Cas 1, pour tout $i \in \{1, \ldots, K\}$, on a

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

Par conséquent, on a $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ pour tout i, où $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ est le taux du segment le plus à gauche et $r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ est le taux du segment le plus à droite.

Démonstration du théorème 2. Soit $i \in \{1, \dots, K\}$. D'après le théorème 1,

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{et} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

En soustrayant, l'c s'annule ; les deux sommes des a diffèrent d'un seul terme, a_i ; et comme $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$, les deux sommes des b diffèrent d'un seul terme, b_i, qui est soustrait dans r_{i-1} mais pas dans r_i. D'où $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$. En ajoutant cette identité pour $j = 1, \dots, i$ à la place de i, les membres de gauche se télescopent : $(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$, ce qui donne la formule de somme. Les valeurs de r_0 et r_K sont le Théorème 1 à $i = 0$, où la somme des a est vide, et à $i = K$, où la somme des b est vide. ■

Corollaire 2 (règle de lecture). Dans le cadre du cas 1, pour tout $i \in \{1, \dots, K\}$, le débit sur le segment dont le nœud gauche est t_i est $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$: les coefficients indiqués à un nœud s'ajoutent au débit provenant de la gauche, et ne constituent pas eux-mêmes le débit du segment qui commence à cet endroit. Les deux coïncident, $r_i = a_i + b_i$, exactement lorsque $r_{i-1} = 0$; en particulier, pour un modèle dont les seules articulations sont des articulations de droite et qui ne comporte aucun terme linéaire, cela se produit à $i = 1$ et, d'après le Théorème 2, à aucun nœud ultérieur à moins que la somme des coefficients aux nœuds qui le précèdent ne soit égale à zéro.

Démonstration. La première égalité correspond au théorème 2. Il en découle que «$r_i = a_i + b_i$ » si et seulement si «$r_{i-1} = 0$». Si «$b_j = 0$» pour tout «j» et «$c = 0$», le théorème 2 donne «$r_0 = 0$», donc «$r_1 = a_1$», et «$r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$», ce qui n'est «0» que lorsque la somme de ces coefficients est égale à zéro. « » «■»

Corollaire 3 (l'ajustement en tant qu'intégrale). Dans le cadre du Cas 1, g est continue en chaque nœud, car chaque charnière l'est, tout comme $f(\cdot, z)$ pour chaque z ; c'est ce qui fait que la valeur en un nœud est la même, qu'on y parvienne par la gauche ou par la droite, et ce qui permet de passer d'une quantité à une autre. Soient x_c et x_s les quantités de x pour un comparable et un sujet, les autres caractéristiques étant maintenues aux mêmes valeurs pour les deux, de sorte que $g(x)$, les termes de f qui impliquent x , soit la contribution de x à la quantité x . Écrivons $u_1 = \min(x_c, x_s)$ et $u_2 = \max(x_c, x_s)$, ainsi que $|I|$ pour la longueur d'un intervalle I . Alors, l'ajustement $g(x_s) - g(x_c)$, c'est-à-dire la valeur ajoutée à la contribution du comparable pour la rendre égale à celle du sujet, est

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

En d'autres termes : l'ajustement est l'intégrale du taux entre les deux quantités, et comme le taux est constant sur chaque segment, l'intégrale est la somme, sur l'ensemble des segments rencontrés, du produit du taux par la largeur.

Démonstration. La fonction g est continue et par morceaux, avec un nombre fini de morceaux ; elle est donc absolument continue. D'après le théorème fondamental du calcul, on a $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du$, la dérivée existant partout sauf aux nœuds, qui forment un ensemble fini. Sur chaque S_i, l'intégrande est égale à r_i d'après le théorème 1 ; ainsi, $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\, du$ est la somme, sur i, de r_i multiplié par la longueur de $S_i \cap [u_1, u_2]$, les segments qui ne se rencontrent pas contribuant à la longueur 0 ; et $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ en raison de l'orientation de l'intégrale. ■

Le tableau des taux est g' ; l'ajustement, calculé directement comme $g(x_s) - g(x_c)$, est égal à son intégrale entre les deux quantités ; et les théorèmes 1 et 2 précisent de quoi se compose l'g'.

En pratique, l'ajustement est toujours calculé comme cette différence de contributions, ce qui ne nécessite aucun taux ; le corollaire explique pourquoi les taux, lus plage par plage, le reproduisent, ce qui en fait une explication de l'ajustement et un contrôle de celui-ci, et non un moyen de le calculer.

Prenons la surface habitable dans un ensemble de données dont la plus petite maison mesure 800 pieds carrés, avec sept nœuds, à 1 200, 1 600, 2 000, 2 400, 2 800, 3 200 et 3 600 pieds carrés, et neuf termes dans le modèle, dont deux correspondent à des charnières, chacune associée à une charnière droite au même nœud : à 1 200 et à 2 400 :

```
h(1200-gla)    -500
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

Sept nœuds forment huit segments. Le taux de chaque segment correspond à la somme des coefficients des charnières actives de droite moins la somme des coefficients des charnières actives de réflexion :

segment (sf)	termes actifs	taux ($/sf)
800 à 1 200	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
1 200 à 1 600	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
1 600 à 2 000	charnières à droite à 1 200, 1 600 ; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
2 000 à 2 400	charnières à droite, de 1 200 à 2 000 ; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
2 400 à 2 800	charnières à droite entre 1 200 et 2 400	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
2 800 à 3 200	charnières à droite, de 1 200 à 2 800	$500 - 300 = 200$
3 200 à 3 600	charnières à droite, de 1 200 à 3 200	$200 - 150 = 50$
supérieur à 3 600	les sept charnières de droite	$50 + 50 = 100$

Trois éléments à relever dans le tableau. Le taux du segment le plus à droite, $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$, combine les coefficients des sept charnières de droite, à raison d'une par nœud, ce qui correspond à la limite du théorème 1 avec $K = 7$; les deux charnières réfléchies n'y jouent aucun rôle, car une charnière réfléchie est plate à droite de son propre nœud et le segment le plus à droite se trouve à droite de chaque nœud. Le segment le plus à gauche, de 800 jusqu'à son nœud de droite à 1 200, est l'image miroir : seules les articulations réfléchies comptent, avec leurs signes inversés, car chaque nœud se trouve au niveau ou à droite de son nœud de droite. Et à chaque nœud comportant une paire, le pas est la somme des deux coefficients : à 1 200, $-500 + 700 = +200$, de 700 à 900 ; à 2 400, le taux passe de 950 à 500, soit une variation de -450, ce qui correspond exactement à la somme des deux coefficients à ce nœud, -250 et -200 : franchir le nœud active la charnière de droite et désactive la charnière réfléchie, et ces deux changements agissent dans le même sens.

On peut obtenir le même résultat sur le segment le plus à droite en suivant un parcours : on commence à 700 sur le premier segment, puis on passe de 800 à 1 200, et on ajoute, à chaque nœud

franchi, la somme des coefficients qui s'y trouvent : +200, −100, +150, −450, −300, −150, +50. Cet itinéraire passe par les huit segments et les neuf termes, et aboutit au même 100. La somme directe est plus courte et correspond à ce que fait le programme ; le parcours est ce qu'un lecteur devrait effectuer une fois, à la main, pour constater que le coefficient associé à un nœud correspond à un pas et non à un niveau. L'−450, à 2 400, correspond à deux demi-étapes : le franchissement du nœud laisse derrière lui la charnière réfléchie $h(2400 - \text{gla})$, ainsi que l'+\$200 qu'elle a ajoutée sous le nœud ; et il fait intervenir la charnière droite $h(\text{gla} - 2400)$, dont l'−250 commence à cet endroit. $-200 - 250 = -450$, et le taux passe de \$950 à \$500.

La figure 4 illustre le même principe pour un modèle à cinq nœuds, suffisamment simple pour être vérifié à l'œil nu. Les barres représentent les coefficients imprimés aux nœuds ; l'escalier correspond au taux sur chaque segment ; et l'escalier commence au taux du premier segment, \$900, défini par la charnière réfléchissante, chaque marche correspondant à la somme des barres à ce nœud. Le taux du segment le plus à droite, $650 - 250 + 150 - 200 - 150 = 200$, utilise les cinq charnières de droite ; la charnière réfléchissante à 1 200, indiquée par −900, définit le premier segment à +900 et n'intervient sur aucun autre élément.

Deux remarques s'imposent concernant la forme de ce graphique, car elles portent sur les maisons plutôt que sur MARS. Premièrement, l'axe commence à 800 pieds carrés et non à zéro, et le graphique part de l'axe : tous les graphiques d'un modèle d'ajustement présentés dans ce supplément, à l'instar des courbes tracées par le logiciel de modélisation, s'étendent de la plus petite maison des données à la plus grande et ne représentent rien en dehors de cette plage. Chaque zone de marché possède une maison la plus petite, en dessous de laquelle aucune vente n'est enregistrée, et le graphique variable ne montre rien en dessous de ce seuil : pas zéro, mais aucune valeur étayée par les ventes ; la formule renverrait tout de même un chiffre à cet endroit, et ce chiffre est le résultat d'une extrapolation. Les chiffres utilisent un seuil minimal de 800 pieds carrés, mais ce seuil est une caractéristique de la zone de marché, et non une constante : différentes zones de marché ont des tailles minimales différentes pour les biens immobiliers répertoriés dans le MLS, et c'est l'ensemble de données, et non l'expert immobilier, qui détermine où il se situe. Deuxièmement, la forme varie d'un marché à l'autre : dans l'exemple côtier, la fourchette la plus raide se situe entre 1 200 et 2 000 pieds carrés, et dans la figure4, il s'agit du premier segment. Dans une zone où les prix sont élevés, comme Atherton ou Hillsborough, le segment le plus raide de la courbe de la surface habitable (GLA) peut se situer au-delà de 4 000 ou 5 000 pieds carrés, là où se trouvent les acheteurs. De même, un quartier dans lequel un promoteur a construit des maisons d'une seule taille présentant des problèmes à une certaine période pourrait afficher une forte baisse du taux sur une fourchette intermédiaire, comme le montre le graphique entre 1 600 et 2 000. Sur une zone de marché plus vaste, les courbes variables sont variées, et le tableau des taux permet à l'expert immobilier d'interpréter ce que chacune d'entre elles indique. Les figures 5 et 6 représentent deux de ces courbes telles qu'elles seraient imprimées, afin que le lecteur puisse établir chaque tableau de taux selon la règle et le vérifier par rapport à la courbe en escalier.

Cas 2 : interactions

Un terme d'interaction est un coefficient multiplié par le produit de facteurs portant sur différentes variables, chaque facteur étant soit une variable charnière, soit la variable elle-même, par exemple $\gamma \cdot h(\text{gla} - 1500) \cdot \text{lot}$. Tout ce qui figurait dans le cas n° 1 est conservé, à l'exception d'un mot : le taux d'un segment est désormais une fonction des autres variables, et non plus une constante. L'énoncé et sa démonstration suivent, puis l'impact de cette modification sur les calculs de l'évaluateur.

Paramétrage. Un modèle MARS avec interactions sur les caractéristiques $x, z_1, \ldots, z_q$ a donné la

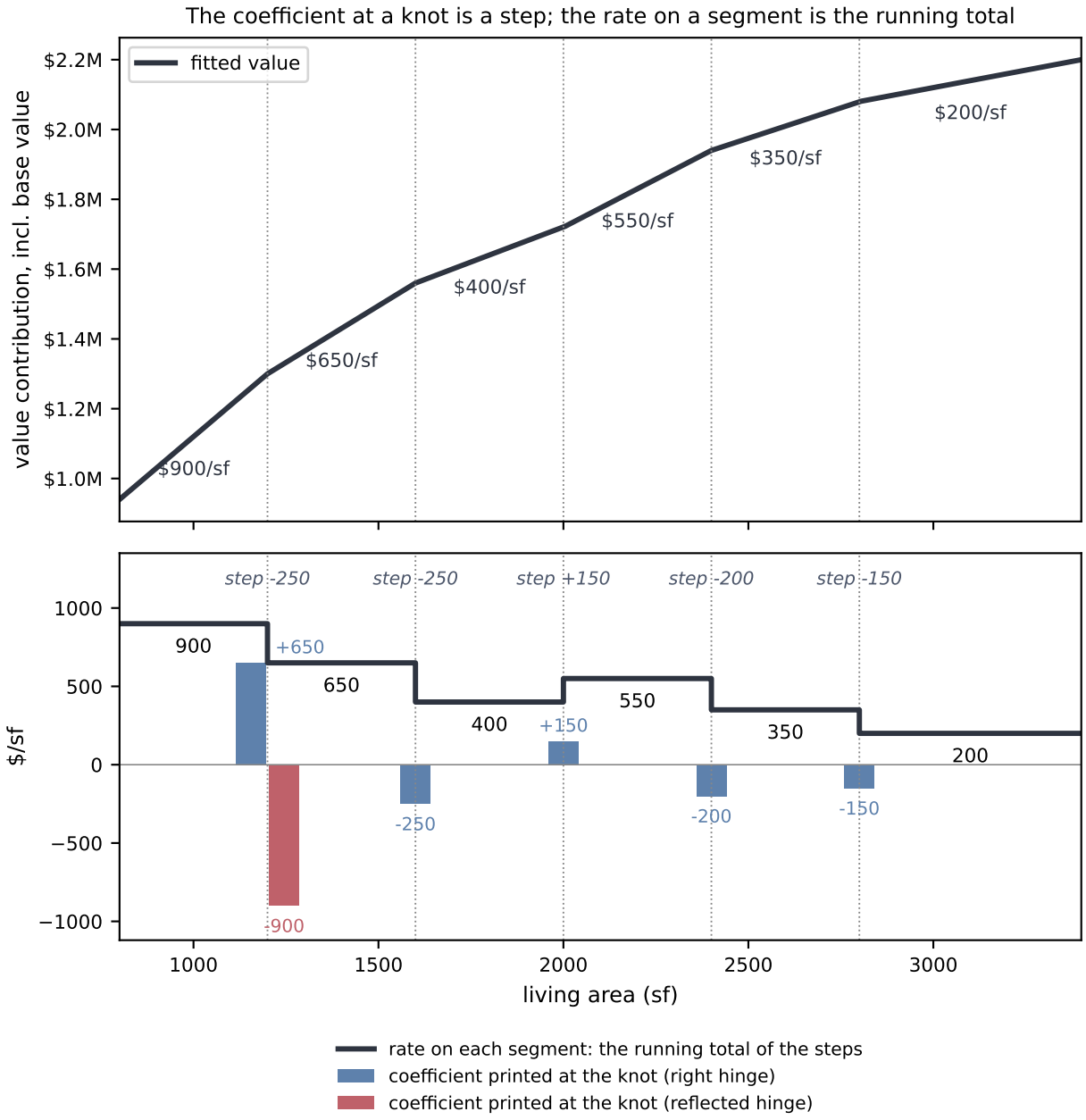


Figure 4: Un modèle à cinq nœuds basé sur des données commençant à 800 pieds carrés : $-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$. Ci-dessus, la valeur d'ajustement avec le taux indiqué sur chaque segment ; il n'y a pas de valeur inférieure à 800 pieds carrés car il n'existe pas de maisons de cette superficie. Ci-dessous, le coefficient affiché à chaque nœud sous forme de barre et le taux sur chaque segment sous forme d'escalier : chaque marche de l'escalier correspond à la somme des barres à ce nœud (une barre ici, deux lorsqu'un nœud comporte une paire, Théorème 2), de sorte que le taux sur un segment correspond au taux du premier segment plus le cumul des marches situées à sa gauche, et non au coefficient qui se trouve à côté : chaque coefficient ajuste le taux provenant de la gauche.

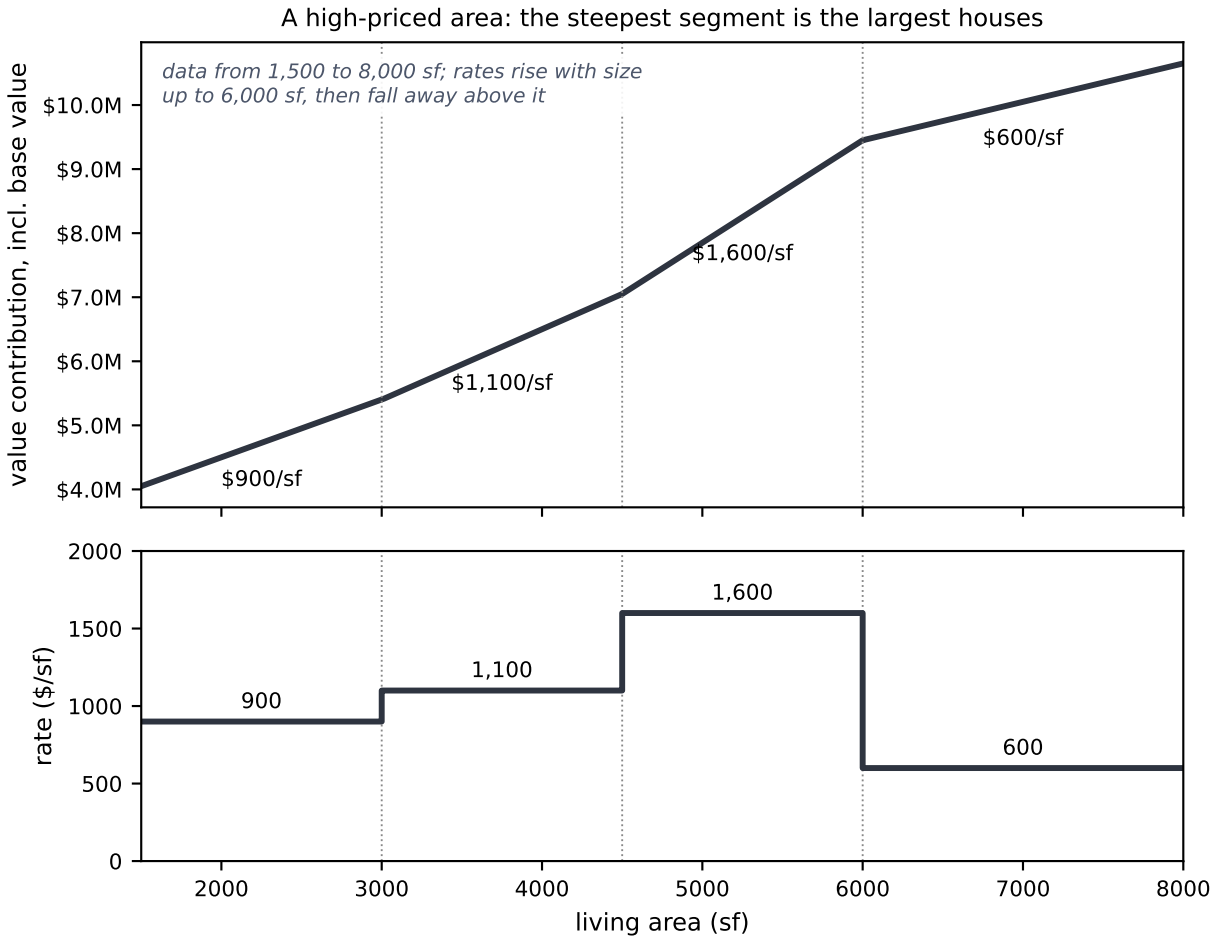


Figure 5: Un quartier où les prix sont élevés, pour des surfaces comprises entre 1 500 et 8 000 pieds carrés : $-900\,h(3000-\text{gla})+1100\,h(\text{gla}-3000)+500\,h(\text{gla}-4500)-1000\,h(\text{gla}-6000)$, croisez la route \$5,400,000 au premier nœud. Tarifs \$900 , \$1,100 , \$1,600 et \$600 par pied carré : la tranche la plus forte se situe entre 4 500 et 6 000 pieds carrés, là où se trouvent les acheteurs ; la première tranche est moins prononcée, et au-delà de 6 000 pieds carrés, le tarif diminue. La règle reste inchangée ; seul le marché évolue.

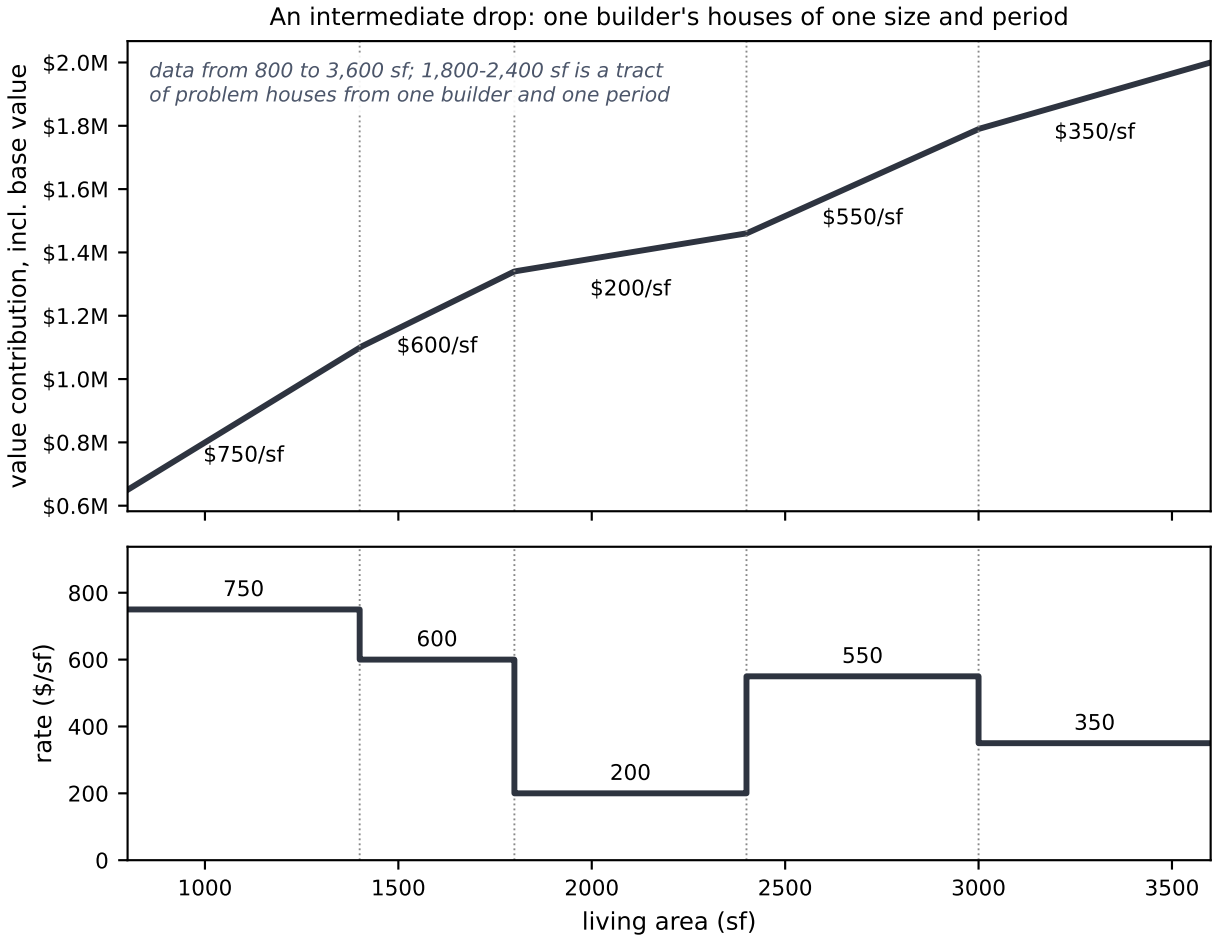


Figure 6: Une baisse intermédiaire, pour des surfaces comprises entre 800 et 3 600 pieds carrés : $-750\,h(1400-\text{gla}) + 600\,h(\text{gla}-1400) - 400\,h(\text{gla}-1800) + 350\,h(\text{gla}-2400) - 200\,h(\text{gla}-3000)$, croisez \$1,100,000 au premier nœud. Taux : \$750 , \$600 , \$200 , \$550 et \$350 par pied carré. Supposons que le segment allant de 1 800 à 2 400 corresponde à un ensemble de maisons de cette taille, construites par un même constructeur au cours d'une même période, avec des problèmes de prix du marché (une illustration fictive) ; le taux y chute à \$200 puis remonte au-delà. Un lecteur qui prend le coefficient -400 à 1 800 pour le taux de ce segment, ou qui suppose que les taux ne baissent qu'avec la taille, se trompe sur ce lotissement.

valeur d'ajustement suivante :

$$f(x,z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k\in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

où M correspond au nombre de termes autres que l'intercepte, β_0 représente l'intercepte, et le modèle est constitué de l'intercepte plus la somme de ses termes, le terme m étant $\gamma_m \prod_{k\in F_m} B_{m,k}(z_k)$: son coefficient γ_m multiplié par un facteur pour chaque caractéristique du terme. Ici, $z = (z_1, \ldots, z_q)$ et, afin qu'un indice parcoure chaque caractéristique, z_0 désigne x. Les caractéristiques apparaissant dans le terme m forment l'ensemble $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$; aucune caractéristique n'apparaît deux fois dans un même terme, et chaque facteur $B_{m,k}$ est une fonction d'une seule caractéristique z_k, de l'un des trois types suivants : la caractéristique elle-même, z_k ; une charnière droite $h(z_k - t)$; ou une charnière réfléchie $h(t - z_k)$. Soient $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ les termes contenant x. Pour $m \in M_x$, $B_{m,0}(x)$ est le facteur du terme dans x, et les autres caractéristiques du terme, celles z_k avec $k \in F_m$, $k \neq 0$, sont les *partenaires* de x dans ce terme. Écrivez

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k\in F_m,\; k\neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

pour le produit des facteurs partenaires, un produit vide étant 1. En d'autres termes : une fois les autres caractéristiques du bien à évaluer renseignées, les partenaires d'un terme se multiplient pour donner un nombre ordinaire ; ce nombre multiplié par le coefficient imprimé correspond au coefficient d'un terme de surface habitable simple, et le terme se lit comme dans le cas n° 1. Le produit des partenaires $P_m(z)$ est ce qui reste du terme m lorsque son facteur dans x est soustrait : le terme m est $\gamma_m\, B_{m,0}(x)\, P_m(z)$. À un point donné z, il s'agit d'un nombre ; ainsi, sur un segment, le terme agit sur x comme une articulation unique de coefficient $\gamma_m P_m(z)$, et ce produit correspond à la manière dont les partenaires entrent dans le taux. Un terme sans partenaire a $P_m(z) = 1$ et est un terme du Cas 1.

Par exemple, dans l'expression $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ de l'exemple ci-dessous, où x correspond à la surface habitable, le facteur dans x est $h(\text{gla}-1200)$, le « one partner » correspond au terrain, et $P_m(z) = h(\text{lot}-6000)$. Pour un terrain de 5 000 pieds carrés $P_m(z) = 0$, ce terme n'ajoute rien au taux ; pour un terrain de 10 000 pieds carrés $P_m(z) = 4{,}000$, ce terme agit comme un pivot à 1 200 avec un coefficient $0.03 \times 4{,}000 = 120$, ajoutant \$120 par pied carré au taux au-delà de 1 200 pieds carrés. Rien ici ne limite le nombre de caractéristiques qu'un terme peut contenir ; l'argument « earth's `degree` » fixe ce maximum, et les théorèmes ci-dessous s'appliquent pour n'importe quel degré. Un terme comportant d caractéristiques possède un graphe de $d+1$ dimensions, que personne ne peut dessiner dès lors que d dépasse deux ; le logiciel n'affiche que des tranches, une ou deux caractéristiques à la fois, les autres étant maintenues fixes, et le Théorème 3 correspond à ce même découpage effectué au niveau du point considéré. $P_m(z)$ est l'endroit où ce découpage a lieu : quel que soit le nombre de partenaires d'un terme, à un moment donné, leur produit est un nombre. Dans le terme à quatre caractéristiques $\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$, avec $\gamma = 0.001$, dont le graphique comporte cinq dimensions, $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$; pour un terrain de 10 000 pieds carrés, un âge de 20 ans et 3 salles de bains, on a $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$, et le long de la surface habitable, le terme entier forme une articulation à 1 200 avec un coefficient $\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 = 120$, ajoutant \$120 par pied carré : soit le même résultat que le terme à deux caractéristiques ci-dessus, mais avec un coefficient trente fois plus petit. C'est pourquoi le coefficient d'un terme de degré élevé apparaît souvent comme un très petit nombre lorsque ses partenaires sont mesurés en grandes unités : il multiplie le produit de plusieurs valeurs partenaires. Et si l'un des partenaires se situe du côté « zéro » de son nœud (une superficie bien

inférieure à 6 000 pieds carrés ou un âge inférieur à 10 ans), alors $P_m(z) = 0$ et le terme n'apporte aucune contribution, quelles que soient les valeurs des autres partenaires ; plus le degré est élevé, plus il existe de façons pour qu'un terme soit « désactivé » pour un bien donné. Les exemples présentés dans ce supplément utilisent des interactions bidirectionnelles (`degree = 2`).

Soient $t_1 < \cdots < t_K$ les nœuds distincts des $B_{m,0}$ qui sont des charnières, avec $t_0 = -\infty$, $t_{K+1} = +\infty$ et les segments $S_i = (t_i, t_{i+1})$ comme dans le cas 1. Pour $m \in M_x$ et $i \in \{0, \ldots, K\}$, définissons

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{si } B_{m,0} \text{ est la variable } x \text{ elle-même, ou une charnière droite } h(x - t_j) \text{ avec } t_j \le t_i, \\ -1 & \text{si } B_{m,0} \text{ est une charnière réfléchie } h(t_j - x) \text{ avec } t_j \ge t_{i+1}, \\ 0 & \text{sinon.} \end{cases}$$

Un *point* est une valeur z des autres caractéristiques. Étant donné que chaque $B_{m,0}$ est linéaire ou identiquement nulle sur S_i, f est linéaire en x sur S_i pour un z fixe ; sa pente à cet endroit correspond au *taux* sur S_i au point z, noté $r_i(z) = \partial f / \partial x$ pour $x \in S_i$.

Pour visualiser tous les symboles d'un seul coup d'œil, reprenez le modèle de l'exemple ci-dessous tel qu'il apparaît à l'écran : l'ordonnée à l'origine est 900 000, $600\,h(\text{gla} - 1200)$, $-350\,h(\text{gla} - 2400)$, $0.03\,h(\text{gla} - 1200)\,h(\text{lot} - 6000)$ et $15\,\text{lot}$. Ses caractéristiques sont la surface habitable, $x = z_0 = \text{gla}$, et la superficie du terrain, $z_1 = \text{lot}$, donc $q = 1$; l'ordonnée à l'origine est $\beta_0 = 900{,}000$ et il y a $M = 4$ termes. Prenons l'exemple d'un bien d'une surface habitable de 2 000 pieds carrés situé sur un terrain de 10 000 pieds carrés :

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	terme pour le bien
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	aucun	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 2400)$	aucun	1	$-350 \times 0 = 0$
3	0.03	$\{0, 1\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$
4	15	$\{1\}$	aucun	lot	(hors de M_x)	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

Ainsi, $M_x = \{1, 2, 3\}$: le terme 4 ne comporte aucun facteur dans x, ajoute le même montant quelle que soit la surface habitable et n'entre pas dans le taux de x. La valeur d'ajustement est $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$. Les termes 1 et 2 n'ont pas de partenaire, donc $P_1(z) = P_2(z) = 1$; le terme 3 en a un, et $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$, le multiplicateur de l'exemple ci-dessus. Le théorème 3, qui s'ensuit, les transforme en taux. La surface habitable comporte les nœuds $t_1 = 1{,}200$ et $t_2 = 2{,}400$, et la propriété se trouve sur le segment S_1 entre ces deux nœuds, où les termes 1 et 3 sont actifs et le terme 2 ne l'est pas ($s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$) ; on a donc $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$, soit le taux correspondant à un terrain de 10 000 pieds carrés dans le tableau de l'exemple pratique.

Théorème 3 (taux sur un segment, avec interactions). Avec cette notation, pour tout i et tout point z, on a

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

Démonstration du théorème 3. Fixons i, un point z et $x \in S_i$. Un terme de la forme $m \notin M_x$ ne contient aucun facteur de x et est constant en x ; sa dérivée en x est 0. Un terme de la forme $m \in M_x$ est égal à $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$, où $P_m(z)$ ne dépend pas de x. D'après l'analyse par cas de la démonstration du théorème 1, appliquée au facteur unique $B_{m,0}$, la dérivée de $B_{m,0}$ en x est 1 pour la caractéristique elle-même, 1 ou 0 pour une charnière droite selon que son nœud se trouve à t_i ou à gauche de celui-ci, ou à t_{i+1} ou à droite de celui-ci, et -1 ou 0 pour une charnière réfléchie selon

que son nœud se trouve à t_{i+1} ou à droite de celui-ci, ou à t_i ou à gauche de celui-ci ; c'est-à-dire qu'elle est égale à $s_{m,i}$. Ainsi, la dérivée du terme est $\gamma_m\, s_{m,i}\, P_m(z)$, et la dérivée de f, une somme finie, est la somme de ces deux termes. La valeur ne dépend pas de l'$x \in S_i$ choisie. ■

Le théorème 1 correspond au cas particulier où aucun terme de M_x n'a de partenaire, de sorte que chaque $P_m(z) = 1$; le regroupement des termes de la somme selon leurs nœuds donne la formule qui y est démontrée. Trois corollaires précisent comment les partenaires changent ; le dernier d'entre eux concerne l'échec de la borne « un par nœud » et le cas où « un terme peut s'annuler », comme le montre l'exemple ci-dessous.

Corollaire 4 (le taux n'est un nombre qu'en un point). Dans le cadre du Cas 2, pour chaque i, le taux r_i est une fonction du point z. Il est constant dans z dès lors que chaque terme $m \in M_x$ avec $s_{m,i} \neq 0$ n'a pas de partenaire. Lorsqu'un terme associé à $s_{m,i} \neq 0$ possède un partenaire, $r_i(z)$ est la fonction $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$, qui varie en fonction des valeurs des partenaires, sauf lorsque les termes s'annulent exactement ; deux biens présentant le même x sur un même segment ont alors des taux différents pour x dès lors que les produits de leurs partenaires diffèrent et que ces différences ne s'annulent pas. C'est pourquoi le programme prend un point comme référence, et pourquoi il n'existe pas de tableau de taux pour une seule caractéristique prise isolément.

Démonstration. D'après le théorème 3, $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$. Si chaque terme de la forme $s_{m,i} \neq 0$ n'a pas de partenaire, chaque «P_m» de ce type est le produit vide 1 et la somme est une constante. Sinon, la somme contient au moins un terme $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ tel que $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ et P_m soit un produit d'un ou plusieurs facteurs dont chacun est une fonction non constante d'un partenaire ; la somme n'est donc constante en z que si ces termes s'annulent identiquement. ■

Corollaire 5 (sur un segment d'x, le taux est un graphe variable chez chaque partenaire). Dans le cadre du cas 2, fixons i, un partenaire z_p ($p \geq 1$) et les valeurs de toutes les autres caractéristiques. Alors, $z_p \mapsto r_i(z)$ est une fonction continue par morceaux linéaire de z_p dont les ruptures se situent parmi les nœuds des facteurs $B_{m,p}$ des termes de M_x. Le long de x, chaque partenaire étant fixé, le taux ne change qu'aux nœuds $t_1, \ldots, t_K$ de x ; c'est dans l'espace conjoint de x et de ses partenaires que la surface des taux est coupée à la fois par les nœuds de x et par les nœuds de chaque partenaire.

Démonstration. Toutes autres caractéristiques étant fixes, chaque $P_m(z)$ est égale à une constante multipliée soit par 1 (si $p \notin F_m$), soit par le facteur unique $B_{m,p}(z_p)$, qui est lui-même z_p, $h(z_p - t)$ ou $h(t - z_p)$: une fonction continue par morceaux linéaire de z_p comportant au plus un point de rupture, situé à son nœud. Une combinaison linéaire finie de telles fonctions, ce que donne le Théorème 3 pour $r_i(z)$, est continue et par morceaux linéaire, avec des ruptures uniquement là où certains termes de la somme présentent une rupture. L'énoncé figurant sur x correspond au Théorème 3 lui-même : pour un z fixe, $r_i(z)$ est un nombre sur chaque S_i et les segments ne se rencontrent qu'aux nœuds de x. ■

Corollaire 6 (la borne du théorème 1 n'est pas respectée). Dans le cadre du cas 2, le nombre de termes comportant un sommand non nul dans la formule du théorème 3 pour $r_i(z)$ n'est limité que par $|M_x|$, le nombre de termes contenant x, et peut dépasser K : un nœud de x peut apparaître dans plusieurs termes de M_x avec différents partenaires, chacun étant un terme distinct. À l'inverse, un terme comportant $s_{m,i} \neq 0$ ne contribue en rien à un point où le produit de son partenaire est nul.

Démonstration. Les termes $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\text{lot}$ et $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\text{age} - 10)$ sont des termes distincts de M_x ayant le même nœud, et sur le segment situé au-dessus de 1,500, ils ont tous deux $s_{m,i} = 1$; ils contribuent donc tous deux, et $r_i(z) = \gamma_1\,\text{lot} + \gamma_2\, h(\text{age} - 10)$ comporte deux termes

issus d'un même nœud ; l'ajout de nouveaux partenaires ajoute d'autres termes au même nœud sans limite. Pour le contraire, prenons un terme dont le partenaire est une charnière $h(\text{lot} - 6000)$ en un point où lot < 6000 : alors $P_m(z) = 0$ et le terme s'annule bien que $s_{m,i} \neq 0$; en un point où lot > 6000, ce n'est pas le cas. ■

Il convient ici de mentionner une observation pratique tirée des propres évaluations de l'éditeur. Dès lors que les interactions sont autorisées, le graphique de la surface habitable que le logiciel trace pour la variable considérée se présente souvent comme une ligne droite, avec un taux unique, tandis que les courbes qu'un modèle sans interactions aurait introduites dans la surface habitable apparaissent à la place dans les termes d'interaction, généralement la surface habitable en fonction de l'âge de la vente (le délai entre la vente et la date d'entrée en vigueur) ou de la surface habitable en fonction du nombre de salles de bains. Le théorème 3 explique pourquoi la ligne droite ne correspond pas au taux. Le graphique par variable dans earthUI représente les termes sans partenaire ; le graphique de degré un de plotmo, quant à lui, représente une tranche du modèle complet avec les autres variables à leurs médianes. Les termes d'interaction sont représentés sous forme de surfaces ailleurs (les graphiques de degré un et de degré deux de plotmo, Milborrow 2024b, que earthUI affiche côte à côte). Pour tout bien immobilier concret, le taux applicable à la surface habitable correspond à la pente de la droite, à laquelle s'ajoute, pour chaque terme d'interaction actif, son coefficient multiplié par la valeur de son facteur partenaire ; il varie aux nœuds de surface habitable de ces termes, et l'ampleur de cette variation dépend des partenaires : une vente il y a six ans et une vente le mois dernier, ou une maison à deux salles de bains et une à quatre salles de bains, se situent sur des barèmes de surface habitable différents même si le graphique de surface habitable affiche une seule ligne. Un lecteur qui prend cette ligne pour le taux se heurte à nouveau à l'obstacle, à un niveau supérieur ; le tableau des taux au point considéré par le sujet est le moyen de le franchir. La figure7 représente un tel modèle à la manière du logiciel, sous forme de surface en fonction de la surface habitable et de l'ancienneté de la vente, puis en lit le graphique de la variable « surface habitable » à deux anciennetés de vente.

La figure 8 reprend le même principe dans le sens inverse, en partant du marché illustré par la figure 2. Un modèle est construit pour ce marché à partir d'une interaction entre la surface habitable et l'ancienneté de la vente, de sorte que l'effet principal de la surface habitable soit représenté par une ligne droite, $500 par pied carré, et que les quatre termes d'interaction déterminent les courbes. Le graphique que le logiciel trace de lui-même pour la surface habitable correspond à cette ligne droite. Si l'on considère une vente datant de quatre ans, les taux liés à la surface habitable sont ceux de la figure 2 par dollar, soit $600, $1,000, $750 et $100 ; pour une vente récente, on obtient la ligne droite ; pour une vente datant de deux ans, les valeurs se situent entre les deux. Le modèle est construit pour illustrer ce point, et non pour s'ajuster aux ventes ; un ajustement réel ne correspondrait pas aussi parfaitement à la figure2 ; mais le mécanisme est celui utilisé par un ajustement réel, et c'est pourquoi un expert qui voit le graphique de la surface habitable se redresser après l'ajout d'interactions n'a pas perdu les courbes. Les courbes se sont déplacées vers les termes d'interaction, où seule une lecture à un point précis permet de les récupérer. Le graphique des effets principaux d'un modèle comportant des interactions ne représente que les termes de la variable elle-même ; il s'agit d'une coupe correspondant à une configuration des partenaires où chaque terme d'interaction est nul (ici, une nouvelle vente), et non de la forme du marché ; il convient d'interpréter le graphique de la variable en question.

La dernière conséquence concerne davantage l'ajustement que le taux, et c'est celle-ci qui se répercute sur la grille des prix de vente.

Théorème 4 (la répartition d'un ajustement dépend de l'ordre). Dans le cadre du cas 2, soit $y = z_p$ ($p \geq 1$) l'une des autres caractéristiques, w représentant les autres, et z_k représentant

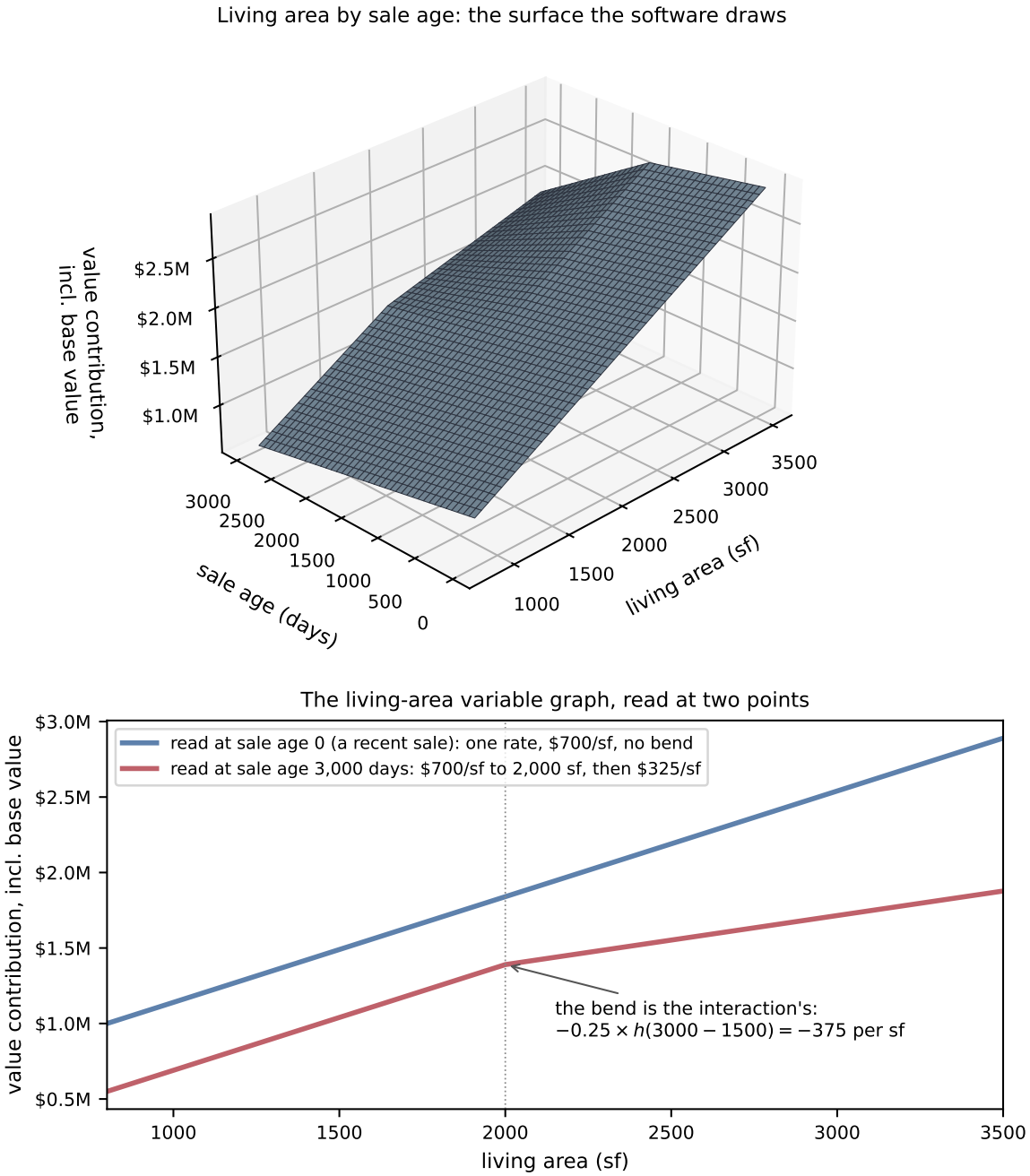


Figure 7: Une interaction entre la surface habitable et l'ancienneté de la mise en vente : $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$, sur des données allant de 800 à 3 500 pieds carrés et des ventes datant de 3 000 jours maximum. Ci-dessus, la surface tracée par le logiciel de modélisation pour ce couple. Ci-dessous, le graphique de la variable « surface habitable » lu en deux points, comme l'exige le théorème 3 : pour toute vente datant de moins de 1 500 jours, le facteur partenaire $h(\text{saleage} - 1500)$ est nul, l'interaction n'apporte rien et le graphique est une ligne droite à \$700 par pied carré ; pour une vente datant de 3 000 jours, le facteur « partenaire » est égal à 1 500, l'interaction soustrait $0.25 \times 1{,}500 = 375$ par pied carré au-delà de 2 000 pieds carrés, et le taux à ce niveau est de \$325 . L'effet principal de la surface habitable (les termes concernant uniquement la surface habitable, sans partenaire) correspond à la même droite dans les deux cas ; la courbe est due à l'interaction et n'apparaît que lorsque le partenaire est pris en compte.

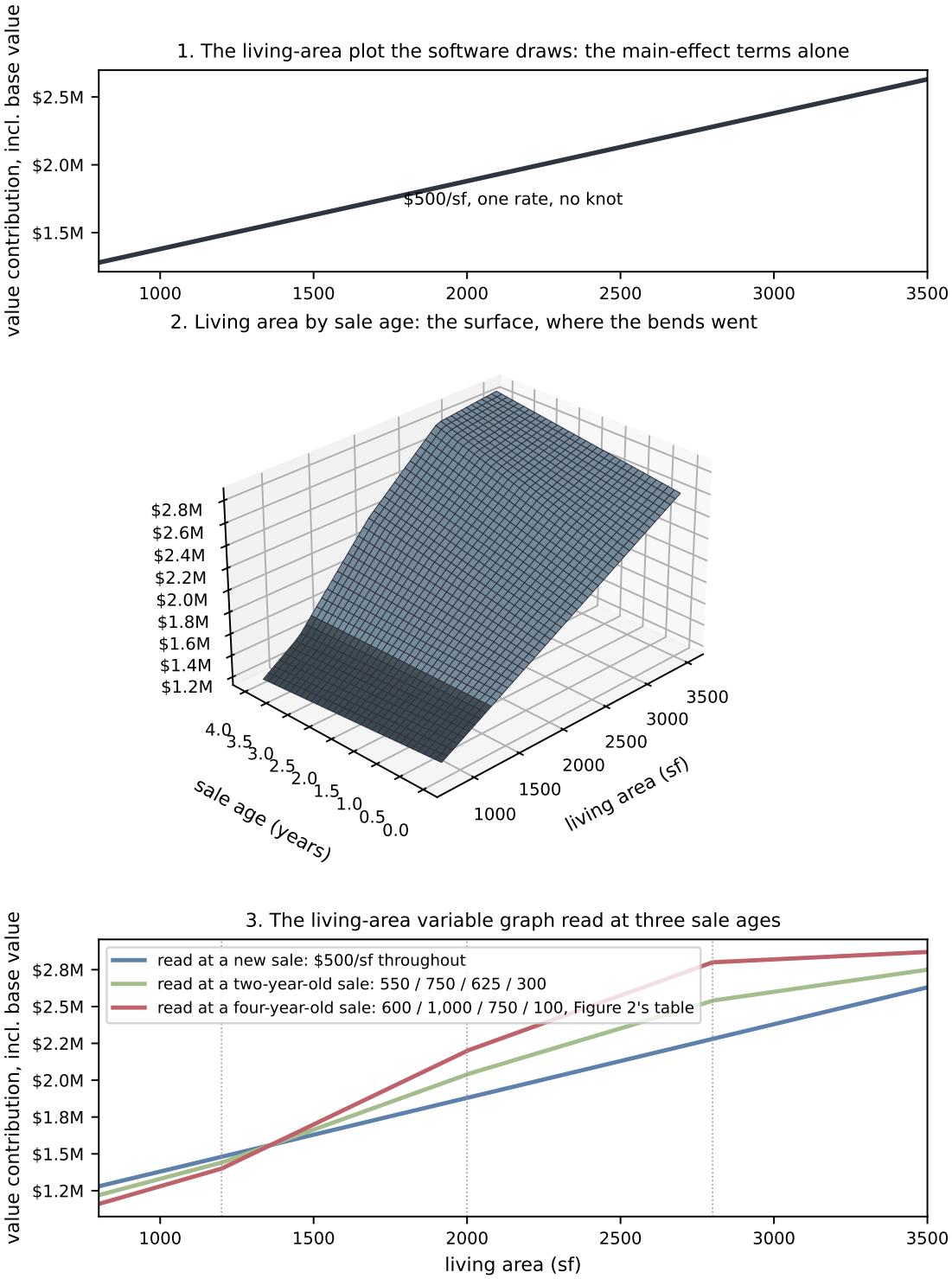


Figure 8: Le marché illustré dans la figure 2, avec une interaction entre la surface habitable et l'ancienneté de vente : $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$, l'ancienneté de vente étant exprimée en années, de 0 à 4. Les graphiques sont décrits dans leurs titres ; à quatre ans, le graphique du bas présente exactement les mêmes taux que ceux de la figure 2, \$120,000 , mais à un niveau inférieur. Créé à des fins de démonstration, sans ajustement.

$k \notin \{0, p\}$; notons $f(x, y, w)$ pour f avec ses arguments ainsi regroupés. Soit un comparateur à l'adresse (x_c, y_c, w) et un sujet à l'adresse (x_s, y_s, w), le même w pour les deux. Pour une valeur y^* de y, définissons l' *ajustement pour x avec y maintenu à y^** comme suit :

$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

Soient $M_{x,y}$ les termes contenant à la fois x et y. Chacun de ces termes est égal à son coefficient multiplié par trois parties, $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$: $A_m(x) = B_{m,0}(x)$ est son facteur dans x, qui est soit x lui-même, soit une articulation dans x ; $C_m(y) = B_{m,p}(y)$ est son facteur dans y, qui est soit y lui-même, soit une articulation dans y ; et $Q_m(w)$ est le produit de ses facteurs dans les caractéristiques restantes, chacune de ces caractéristiques étant soit la caractéristique elle-même, soit une articulation en son sein, et vaut 1 lorsque le terme ne comporte aucun autre facteur. Dans l'exemple ci-dessous, ce terme est $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$, avec $A_m(x) = h(\text{gla} - 1200)$, $C_m(y) = h(\text{lot} - 6000)$ et $Q_m(w) = 1$. Écrivez $\Delta_x(y_s)$ et $\Delta_x(y_c)$ pour l'ajustement de x, en conservant y à la valeur du bien en question y_s et à celle du bien comparable y_c, c'est-à-dire $\Delta_x(y^*)$ à $y^* = y_s$ et à $y^* = y_c$; dans l'exemple ci-dessous, avec x pour la surface habitable et y pour le terrain, $\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$ correspond au terrain de 5 000 pieds carrés du bien comparable et $\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$ à celui de 10 000 pieds carrés du bien en question. Ensuite

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

alors que la différence totale $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ n'implique aucun choix d'y^* L'énoncé porte sur cette tranche à deux caractéristiques, un partenaire y, toutes les autres caractéristiques étant maintenues identiques w pour les deux biens ; lorsque trois caractéristiques ou plus diffèrent entre les deux, la répartition du total entre elles dépend du chemin suivi, de la même manière que le long d'une chaîne plus longue de changements portant sur une seule caractéristique, et le théorème s'applique à chaque étape de la chaîne, les caractéristiques non encore déplacées étant maintenues à leurs valeurs actuelles. En particulier, avec un seul terme de ce type $\gamma\, A(x)\, C(y)$ et aucun facteur dans w, les deux ajustements pour x diffèrent par $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$, ce qui n'est pas 0 chaque fois que le mouvement dans x modifie A et que les deux propriétés diffèrent en C. Pour $A = h(x - t)$ et $C = y$, cela donne $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$; pour $A = h(x - t)$ et $C = h(y - s)$, la forme de l'exemple ci-dessous, cela donne $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$.

Démonstration du théorème 4. Regroupez les termes de f selon qu'ils contiennent x ou y. Un terme ne contenant ni x ni y prend la même valeur à (x_s, y^*, w) et (x_c, y^*, w) et s'annule dans $\Delta_x(y^*)$. Un terme contenant y mais pas x s'annule de la même manière. Un terme contenant x mais pas y contribue à $\Delta_x(y^*)$ d'un montant qui ne dépend pas de y^*, il s'annule donc dans $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$. Un terme $m \in M_{x,y}$ apporte $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ à $\Delta_x(y^*)$; en posant $y^* = y_s$ et $y^* = y_c$ puis en soustrayant, on obtient la somme indiquée. La différence totale correspond à la différence entre deux valeurs d'une seule fonction f et ne fait aucune mention de y^*. ■

Ainsi, la valeur de l'interaction appartient à la paire de caractéristiques, et non à l'une ou l'autre en particulier. Une grille qui ajuste une caractéristique à la fois en fonction des valeurs des biens comparables, et une autre qui l'ajuste en fonction des valeurs du bien à évaluer, s'accordent sur le total mais divergent sur la répartition. Maintenir les autres caractéristiques aux valeurs du bien à évaluer est une convention défendable, et c'est celle qu'utilise le programme ; un rapport doit préciser quelle convention a été utilisée. Une grille résidentielle standard, telle que celle de l'Uniform Residential Appraisal Report (URAR), ne comporte pas de ligne pour une interaction. Effectuées

caractéristique par caractéristique, les deux opérations doivent placer les éléments comparables aux extrémités opposées — la surface habitable ajustée en fonction de la superficie du terrain du bien à évaluer, puis la superficie du terrain ajustée en fonction de la surface habitable du bien comparable, ou l'inverse — afin que l'interaction ne soit comptée qu'une seule fois et que les lignes s'additionnent pour donner la différence totale du modèle. Lorsque les contributions sont calculées directement, une grille peut également inclure l'interaction sous la forme d'une ligne distincte, représentant la différence des termes d'interaction entre le bien à évaluer et le bien comparable, à côté des lignes correspondant à chaque caractéristique ; chaque ligne constitue alors un groupe de termes, et il n'est pas nécessaire de choisir un ordre particulier. Dans l'exemple ci-dessous, les trois lignes sont : surface habitable $240,000, terrain $75,000, et surface habitable par terrain $120,000, dont la somme donne le même résultat $435,000. En cas d'interactions, le taux sécant du couple varie en fonction de celui-ci de deux manières : d'une part en fonction des plages traversées, et d'autre part en fonction de la position du couple au sein des partenaires.

Un exemple traité avec une interaction

Encore un marché côtier, avec cette fois deux caractéristiques : la surface habitable et la superficie du terrain, ainsi qu'une interaction entre ces deux éléments. earth prints :

```
(Intercept)                 900000
h(gla-1200)                    600
h(gla-2400)                   -350
h(gla-1200)*h(lot-6000)       0.03
lot                             15
```

Comme l'indique le théorème 3, la surface habitable comporte deux nœuds, 1 200 et 2 400, et trois termes dans l'M_{gla} : les deux articulations simples et l'interaction, dont le partenaire est $h(\text{lot} - 6000)$. Sur le segment allant de 1 200 à 2 400, la charnière simple à 1 200 est active, tout comme la charnière de l'interaction à 1 200, le taux y est donc de $600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$: un graphique variable en fonction de la superficie du terrain, constant à 600 pour les terrains jusqu'à 6 000 pieds carrés et augmentant de 3 cents par pied carré supplémentaire. Au-delà de 2 400, le seuil situé à 2 400 entre en jeu et le taux est de $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$. Le taux propre au terrain est de $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$ au-delà de 6 000 pieds carrés et de 15 en dessous ; ainsi, le taux de chaque élément dépend de la quantité de l'autre.

Deux points, deux tableaux. Le barème du programme pour la surface habitable, compris entre 800 et 3 500 pieds carrés, avec d'une part un terrain de 5 000 pieds carrés et d'autre part un terrain de 10 000 pieds carrés. Chaque colonne correspond à la pente du modèle en fonction de la surface habitable, le terrain étant fixé à cette seule valeur, et à aucune autre :

surface habitable (pieds carrés)	prix au lot de 5 000 ($/sf)	prix au lot de 10 000 ($/sf)
800 à 1 200	0	0
1 200 à 2 400	600	720
2 400 à 3 500	250	370

Pour le plus petit lot, le facteur de partenariat $h(5000 - 6000)$ est égal à zéro ; l'interaction n'apporte donc rien et le tableau correspond à celui que donnerait un modèle sans interaction ; c'est le cas « où le terme peut s'annuler » du Corollaire 6. Pour la parcelle la plus grande, le partenaire

est 4,000 ; l'interaction ajoute $0.03 \times 4{,}000 = 120$ à chaque segment supérieur à 1 200, et le même nœud, 1 200, alimente deux termes actifs, ce qui constitue un échec de la borne « un par nœud ».

Passons maintenant à l'ajustement. Le bien de référence présente une superficie de 1 800 pieds carrés sur un terrain de 5 000 pieds carrés, avec une valeur estimée à $1,335,000 ; le bien à évaluer dispose d'une surface habitable de 2 200 pieds carrés sur un terrain de 10 000 pieds carrés, dont la valeur estimée est de $1,770,000. Le montant total à expliquer est de $435,000. Ajustez d'abord la surface habitable en fonction de la superficie du terrain du bien comparable, puis celle du terrain en fonction de la surface habitable du bien à évaluer. Chaque ajustement correspond à la différence entre les deux valeurs comparées ; lorsque le changement se situe au sein d'un même segment, cette différence est égale à la largeur multipliée par le taux, comme l'indique le tableau :

	d'abord la surface habitable, ensuite le terrain	le terrain d'abord, la surfac
ajustement de la surface habitable	$400 \times 600 = 240{,}000$	4
ajustement de parcelle	195,000	
total	435,000	

Les ajustements liés à la superficie du terrain correspondent également à des différences de contributions, et les barèmes permettent de les expliquer ; le barème propre au lot change à partir de 6 000 pieds carrés : pour les 2 200 pieds carrés du bien à évaluer, le taux du lot est de $15 en dessous du nœud et de $45 au-dessus, donc le passage de 5 000 à 10 000 correspond à $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$, et non à $5{,}000 \times 45$; pour les biens comparables de 1 800 pieds carrés, on a $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$. Les totaux concordent, comme le stipule le théorème n° 4, et les répartitions diffèrent de $48,000, ce qui correspond exactement à la formule du théorème : $0.03 \times [h(2200 - 1200) - h(1800 - 1200)] \times [h(10000 - 6000) - h(5000 - 6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$. Ce $48,000 correspond à la valeur combinée des 400 pieds carrés supplémentaires de surface habitable *et* des 4 000 pieds carrés supplémentaires de terrain ; il n'appartient à aucune de ces deux caractéristiques, et c'est celle qui est ajustée en second qui en bénéficie. Selon la convention du programme, les autres caractéristiques étant maintenues aux valeurs du bien à évaluer, la colonne de droite indique pour la surface habitable $288,000 à $720 par pied carré, et son rapport précise à quel moment le taux a été relevé :

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1050000.0
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

Ces deux valeurs sont calculées sur la base d'une superficie de 10 000 pieds carrés pour le bien à évaluer ; sur sa propre superficie de 5 000 pieds carrés, la valeur de la surface habitable du bien comparable s'élève à $360 000.

Un évaluateur qui relance cette opération sur le terrain des biens comparables obtient $240,000 et n'a pas tort ; l'évaluateur et le programme analysent la même surface en deux points différents, et le rapport doit préciser de quels points il s'agit.

En résumé : sans interactions, un modèle MARS correspond à un tableau de taux par caractéristique, et chaque argument concernant un taux formulé dans le cadre d'une régression classique s'applique segment par segment. Avec des interactions, un taux forme une surface ; le théorème 3 précise exactement comment celle-ci se courbe, et l'expert doit indiquer à quel point elle a été relevée.

Le programme

La fonction « `mars_rates.pl` », reproduite dans son intégralité dans l'annexe, lit le tableau « earth » (imprimé) ou un modèle écrit sous forme de terme Prolog, et génère le tableau des taux, les valeurs aux nœuds, les deux contributions et leur différence, l'ajustement, accompagné d'une explication tranche par tranche, le taux sécant de la paire, ainsi qu'une vérification que la somme des tranches correspond à l'ajustement. Compte tenu de la plage de données, c'est-à-dire la plus petite et la plus grande maison parmi les ventes, il ne signale aucun taux en dehors de celle-ci : l'algèbre d'une charnière tend vers l'infini d'un côté, ce qui n'est pas le cas des ventes, et un taux au-delà de celles-ci relève de l'extrapolation. À titre d'exemple, pour des données allant de 800 à 3 500 pieds carrés :

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
Adjustment added to the comparable: 500000
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

Deux types de chiffres figurent dans ce bloc. Les contributions correspondent uniquement aux termes relatifs à la surface habitable, l'ordonnée à l'origine et tous les autres termes étant omis : $600,000 et $1,100,000 diffèrent exactement du terme d'ajustement. Les valeurs aux nœuds sont des valeurs d'ajustement, avec l'intercepte, ainsi que les termes des partenaires à ce point dans un modèle comportant des interactions ; ici, $1,520,000 pour 1 200 pieds carrés correspond

à l'intercepte, car tous les termes d'interaction y sont nuls. Les valeurs ajustées au niveau du cas comparable et du cas étudié, $2,120,000 et $2,620,000, comportent l'interception de la même manière. Le rapport désigne les valeurs aux nœuds comme des valeurs ajustées afin que le lecteur ne les prenne pas pour des contributions.

C'est ce bloc-là qui doit figurer dans l'annexe d'un rapport : les taux, les nœuds et les calculs qui les relient, sous une forme que le relecteur puisse refaire à la main. Les 69 tests du programme vérifient la règle des signes, la règle d'interaction, la cohérence des segments avec les ajustements, ainsi que l'analyseur syntaxique des résultats de « earth », et sont validés sous Trealla (le Prolog du Journal), sous SWI-Prolog et sous Scryer Prolog. Pour les lecteurs qui travaillent sous R, la même lecture est disponible sans quitter cet environnement : `mars_rates.R`, publié avec le programme, prend un objet ‘ `earth`‘ ou son tableau imprimé et affiche le même bloc, avec les taux limités à la plage de données ; le Prolog reste la référence vérifiée, et le fichier R effectue ses propres auto-vérifications par rapport aux exemples de ce supplément. Le programme, ses tests et le script de la figure sont publiés avec ce numéro sous forme de fichier téléchargeable en complément du PDF, sous licence GNU Affero General Public License, version 3 ou ultérieure.

Pourquoi MARS, et ce que ce supplément laisse à d'autres entrées

La revue utilise le modèle MARS pour trois raisons, et ce sont ces raisons qui permettent l'existence de ce supplément. Objectivité : les nœuds sont placés là où les ventes les positionnent, selon une procédure définie et une règle d'élagage précisée (l'étape ultérieure qui supprime les termes qui ne méritent pas leur place), et rien concernant la forme d'un graphe variable n'est décidé à l'avance au-delà de ces paramètres définis (le degré maximal d'interaction, la pénalité d'élagage, l'espacement minimal entre les nœuds). Détectabilité : le passage avant explore chaque caractéristique et chaque nœud candidat, y compris les interactions jusqu'au degré défini, et rend compte de ce qu'il a trouvé, ce qu'aucune méthode partant d'une forme choisie ne peut faire. Interprétabilité : des taux constants sur les plages choisies par les données, et des interactions construites à partir des mêmes articulations, permettent d'écrire le modèle sous forme de tableau de taux et d'expliquer un ajustement comme le produit du taux par la largeur. Deux autres méthodes produisent également des taux qui varient sur la plage d'une caractéristique, et elles sont différentes l'une de l'autre. La première, la régression segmentée (« broken-stick »), prend une variable et un nombre de ruptures choisies par l'analyste, puis estime l'emplacement de ces ruptures, avec une erreur type (mesure de la variation possible de l'estimation en fonction d'autres ventes) pour chacune d'entre elles ; entre les ruptures, le taux est constant, comme dans le modèle MARS. La seconde, un modèle additif à contrainte de forme, effectue l'ajustement d'une courbe lisse au lieu de segments rectilignes, contrainte à une forme imposée par l'analyste — par exemple, que la valeur ne diminue jamais à mesure que la surface habitable augmente, ou que chaque pied carré supplémentaire apporte une augmentation moindre que le précédent. Aucune de ces deux méthodes n'est utilisée ici. Chacune répond à une question que ce supplément ne pose pas, et chacune renonce à au moins l'une des trois propriétés : la régression segmentée renonce à la découvrabilité, car la variable et le nombre de seuils sont choisis à l'avance ; le modèle à contrainte de forme sacrifie l'interprétabilité, car une courbe ne présente pas de taux constants à tabuler, et l'objectivité, car sa forme est imposée. Ce supplément analyse le modèle produit par MARS ; le choix de la méthode, ainsi que la stabilité des nœuds et des taux que MARS détermine d'un ensemble de ventes à l'autre, sont des bien à évaluer.

Ce que cela ne règle pas

Les taux sont ceux du modèle, et les quatre principes statistiques s'y appliquent tels quels : un taux ne se rapproche de l'espérance conditionnelle que dans la mesure où la forme du modèle le permet (*espérance conditionnelle*) ; il peut refléter la valeur d'une caractéristique omise (*biais de variable omise*) ; elle peut être faussée lorsqu'une caractéristique évolue avec l'erreur structurelle (*Endogénéité*) ; et elle peut ne pas être déterminée du tout par les ventes, quel que soit leur nombre, lorsque deux caractéristiques évoluent toujours ensemble (*Identification des paramètres*). MARS détecte un changement de taux uniquement lorsque les ventes présentent le contraste nécessaire pour le mettre en évidence ; un nœud est une affirmation concernant le marché et sa validité dépend de la qualité des ventes de part et d'autre de celui-ci. Ce que ce supplément apporte est plus précis : étant donné le modèle, voici comment interpréter ce qu'il indique.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`mars_rates.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)   a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
```

```
    h(t - x)   a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
    x          a linear term
    h(x-t)*h(y-s)   an interaction, the product of two factors

The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
checks that they agree.

The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
slope below 5.

Representation. A model is
    model(Intercept, Terms)
where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
    hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
    rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
    linear(Var)           Var
A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

Entry points:

  value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
  contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                         terms involving Var contribute
  rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                         variables held at the point)
  knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
  rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                         rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                         numbers or the atoms minus_inf,
                                         plus_inf; other variables fixed
                                         at the point
  rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                         the same table clamped to the
                                         data range: the first row starts
                                         at Lo, the last ends at Hi, rows
                                         outside the data are dropped.
                                         Rates outside the data are
                                         extrapolation and are not
                                         reported
  knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                         Knot-Value at each knot
  adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                         amount added to the comparable's
                                         contribution (Var = CompQ) to
                                         equal the subject's (Var = SubjQ)
  segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                         the adjustment as the appraiser
                                         explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                         Width, Amount) per range crossed
  pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                         the pair's secant rate: the one rate a straight line
↪ would
                                         need between the two quantities:
                                         adjustment over width
```

```
     consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                          the segments sum to the adjustment
     parse_earth(+Atom, -Model)           read earth's printed coefficient
                                          table (see parse_earth below)
     print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

   Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
   modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.        */

/* ====================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                          */
/* ====================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).

factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.

value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                   */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).

/* ====================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                      */
/* ====================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.              */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).
```

```
term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
        S1 is Coef * S1 * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).

/* ================================================================== */
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                */
/* ================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).

/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).          */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.            */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).

clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).
```

```
rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ================================================================== */
/* 4. Adjustments and their explanation                               */
/* ================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.              */

segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
   it. Undefined when the two quantities are equal.                          */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.
```

```
/* ================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                            */
/* ================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
       h(x-2)               3
       h(5-x)            -1.5
       h(x-8)             0.8
       h(x-2)*h(y-3)      0.4
       x                  1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
   dots and underscores, as R prints them.                                 */

parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).

parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').

/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                          */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪coefficient back in order
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).
```

```
/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                              */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).

/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                          */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.

minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ====================================================================== */
/* 6. A report                                                            */
/* ====================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                              */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪  rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
```

```
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ======================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                          */
/* ======================================================================== */

mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).

mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

Espérance conditionnelle (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

Définition formelle. L'espérance conditionnelle d'une variable de sortie (ici, le prix de vente) compte tenu d'un ensemble de prédicteurs (les caractéristiques mesurées) correspond à la moyenne de la distribution de la variable de sortie pour chaque valeur fixe des prédicteurs. Considérée comme une fonction des prédicteurs, elle est appelée fonction d'espérance conditionnelle (CEF) ; c'est cette fonction que la régression vise à approximer. La régression par les moindres carrés ordinaires (OLS) fournit la meilleure approximation linéaire de la CEF, et elle reproduit exactement la CEF lorsque celle-ci est elle-même linéaire.

Présentation intuitive. Une réévaluation issue d'une régression part d'un taux : ce que le marché paie par pied carré, par salle de bain, par année d'ancienneté. Cet article explique d'où provient ce taux et ce qu'il représente. En bref, il s'agit de la pente de la courbe des prix moyens du marché lorsqu'une caractéristique varie tandis que les autres restent constantes ; une régression est un moyen de mesurer cette pente à partir des données de vente. La régression OLS mesure une seule pente pour l'ensemble de la fourchette de valeurs de la caractéristique ; la méthode MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991) mesure une pente pour chaque fourchette dans laquelle le marché paie différemment, et fournit un taux par fourchette. Dans les deux cas, ce taux mesure la même chose, à savoir la façon dont le prix moyen évolue en fonction de cette caractéristique, et la suite de cet article porte précisément sur ce sujet : de quoi s'agit-il, pourquoi la grille de comparaison des ventes le mesure-t-elle également, et que signifie le fait que deux régressions portées sur les mêmes ventes donnent deux taux différents ?

Pour le lecteur qui souhaite en connaître le mécanisme : Le « prix moyen en fonction des caractéristiques » porte un nom, celui de « fonction d'espérance conditionnelle », et l'article l'utilise désormais. Il s'agit d'une surface définie sur l'espace des caractéristiques ; un taux correspond à sa pente dans une direction donnée ; la méthode OLS effectue l'ajustement du plan qui se rapproche le mieux de la surface et ne la reproduit exactement que lorsque la surface est un plan ; la méthode MARS effectue l'ajustement d'une surface composée de morceaux plats qui s'incurvent aux ruptures qu'elle détecte, et se rapproche donc davantage lorsque la surface réelle présente des courbes. Les huit modèles Pacifica biens comparables du numéro 1 constituent l'exemple illustratif.

Cet article porte davantage sur les statistiques que sur le droit : il traite de ce qu'une régression permet d'estimer, et s'adresse aux experts qui réalisent des régressions ou qui utilisent la grille de comparaison des ventes — laquelle permet également d'estimer la même chose.

La régression effectuée dans le numéro 1 pour les biens comparables de la gamme Pacifica a été utilisée pour déduire des prix implicites à partir de ses coefficients (les valeurs que la régression attribue aux caractéristiques) ; un prix implicite correspond au montant en dollars que le marché paie pour une unité d'une caractéristique. Cependant, ce que la régression a estimé n'a pas été clairement précisé, et il convient de le mentionner car la quasi-totalité des questions qui suivent dans ce numéro — concernant le biais, l'endogénéité et l'identification — portent sur la différence entre ce qui a été estimé et ce qui était souhaité.

La régression est généralement présentée comme l'ajustement d'une droite visant à minimiser la somme des carrés des résidus (un résidu correspond à la différence entre le prix de vente et le prix

donné par l'équation ajustée), puis à déterminer la pente. Bien que cette description soit correcte d'un point de vue arithmétique, elle est trompeuse quant à l'objectif visé. Le calcul n'est qu'un moyen ; l'objectif est une grandeur qui décrit l'ensemble du marché (une grandeur *de population*), et non pas uniquement les ventes enregistrées.

Comprendre la notation.

P	prix de vente.
$\mathbf{Z}$	la liste des caractéristiques mesurées des biens ; une telle liste est appelée « *vecteur* ».
$\mathbf{z}$	un ensemble précis de valeurs pour cette liste, par exemple 1 650 pieds carrés, un terrain de 7 200 pieds carrés, sans vue, état 7,00.
$E[\,]$	la *valeur attendue* : la moyenne de toutes les valeurs possibles, chacune pondérée par sa probabilité.
$\mid$	« donné ».
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	la valeur attendue du prix parmi les biens immobiliers dont les caractéristiques correspondent à celles d'$\mathbf{z}$.
ε	l'écart entre le montant d'une vente et cette valeur attendue.
u	une erreur structurelle de vente : son prix moins ce qu'il devrait être selon le lien de causalité.
$\widehat{p}$	la valeur fournie par l'équation d'ajustement.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$	valeur d'une caractéristique : surface brute (GLA) et superficie du terrain en pieds carrés ; vue et rénovation : 1 si oui, 0 si non ; note comprise entre 0,00 et 10,00.

Fixons le vecteur de caractéristiques $\mathbf{z}$ — c'est-à-dire une superficie de 1 650 pieds carrés, un terrain de 7 200 pieds carrés, aucune vue et un état « bon » (7,00 sur l'échelle d'état du Journal, expliquée dans l'exemple détaillé). Parmi les biens immobiliers disponibles sur le marché qui présentent exactement ce vecteur de caractéristiques, les prix varient. Les prix ne sont pas identiques car les biens présentent des différences qui ne sont pas prises en compte par le vecteur, parce que les acheteurs et les vendeurs sont différents, et parce que la négociation ne débouche pas toujours sur le même prix. Sur ce marché, il existe une distribution complète des prix correspondant à l'$\mathbf{z}$. La moyenne de cette distribution est l'espérance conditionnelle du prix compte tenu de l'$\mathbf{z}$, notée $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$; la définition générale est due à Kolmogorov (1933). La moyenne des ventes en cours constitue une estimation de cette valeur attendue, et non la valeur attendue elle-même.

Comme les caractéristiques des biens immobiliers couvrent l'ensemble de l'espace des caractéristiques, l'espérance conditionnelle dessine une surface : à chaque point se trouve un nombre, à savoir le prix moyen des biens présentant ces caractéristiques. Cette surface est appelée « *fonction d'espérance conditionnelle* » (ou CEF). Il s'agit d'une caractéristique du marché et non d'un élément propre à un ensemble de données particulier : elle existerait même si aucun bien immobilier n'avait jamais été évalué. La figure1 la représente pour l'exemple présenté.

Deux faits font de la CEF la cible naturelle de l'estimation. Premièrement, parmi toutes les fonctions d'$\mathbf{z}$s, la CEF est celle qui minimise la valeur attendue de l'erreur de prédiction au carré : lorsque l'on doit estimer un prix en se basant uniquement sur $\mathbf{z}$ et que l'on est évalué en fonction de l'erreur au carré, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ constitue la meilleure estimation possible. Deuxièmement, tout résultat peut s'exprimer sous la forme

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

, la deuxième équation n'étant pas une hypothèse mais une identité, puisque l'écart par rapport à la moyenne conditionnelle a, par définition, une moyenne conditionnelle nulle (Angrist& Pischke 2009, chap. 3).

Cette entrée précède les entrées 008 (*Biais de variable omise*) à 010 (*Identification des paramètres*), car chacune d'entre elles vise à déterminer si ce qu'une régression permet de récupérer correspond

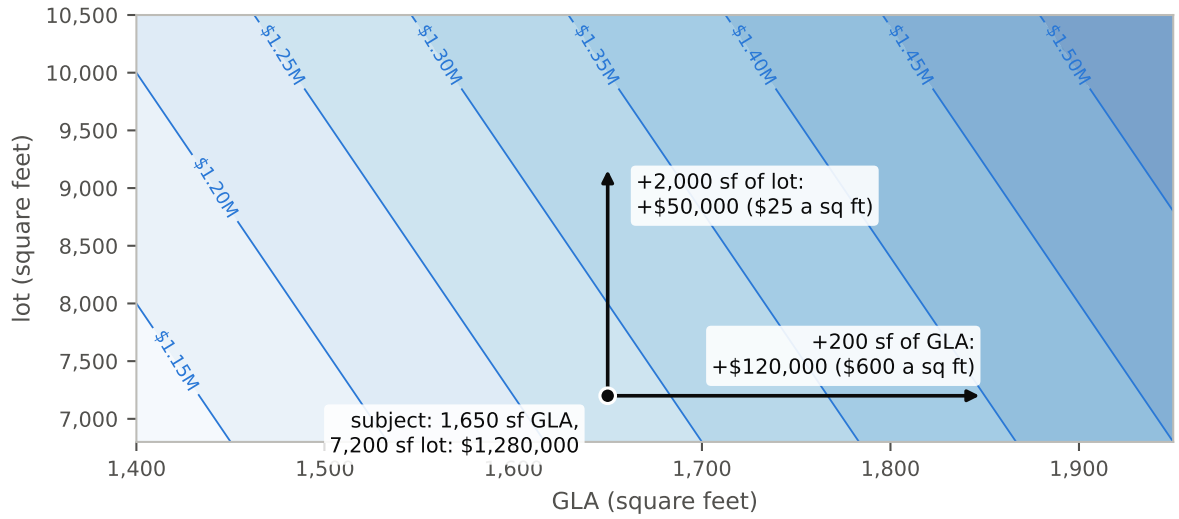


Figure 1: La fonction d'espérance conditionnelle du marché Pacifica modélisé (exemple concret), pour les maisons sans vue, avec un score de condition de 7,00 et sans travaux de rénovation, représentée à la manière d'une carte topographique : chaque ligne relie les combinaisons de surface brute locative (GLA) et de superficie de terrain dont le prix moyen est identique, et l'ombrage s'intensifie à mesure que le prix moyen augmente. Le point marqué correspond à la maison faisant l'objet de cet article, d'une surface brute habitable (GLA) de 1,650 pieds carrés sur un terrain de 7,200 pieds carrés, située à l'adresse $1,280,000 . Les deux flèches représentent les deux pentes, qui correspondent aux taux : 200 pieds carrés supplémentaires de surface brute habitable (GLA) font augmenter le prix moyen de $120,000 , soit $600 par pied carré ; 2,000 pieds carrés supplémentaires de terrain le font augmenter de $50,000 , soit $25 par pied carré.

bien à la CEF d'intérêt. L'$E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$-identité est toujours vérifiée, car ε est définie comme la distance par rapport à la moyenne conditionnelle. Ce qui peut ne pas être vérifié, c'est cette même condition — une moyenne conditionnelle nulle — pour une erreur différente : l'erreur structurelle, notée u dans l'entrée 009 (*Endogénéité*) — c'est-à-dire la différence entre le prix et la relation causale que l'évaluateur souhaite mesurer. Cette erreur peut varier en fonction des caractéristiques. C'est le cas, par exemple, lorsqu'une caractéristique influant sur le prix est omise ; lorsque le prix agit en retour sur une caractéristique — la durée de mise en vente (DOM) augmente généralement à mesure que le prix augmente ; ainsi, une régression utilisant la DOM pour expliquer le prix capte une partie de l'effet propre du prix sur la DOM, ce qui explique pourquoi peu d'analystes incluent la DOM dans une régression du prix de vente net ; ou lorsqu'une caractéristique est mesurée avec une erreur. *Le biais de variable omise* (entrée 008) et *l'endogénéité* (entrée 009) concernent ces cas de figure ; *l'identification des paramètres* (entrée 010) pose la question préalable de savoir si les ventes permettent réellement de déterminer ce taux.

Où l'évaluateur la rencontre. Un expert immobilier qui affirme qu'« une maison d'une superficie de 1 650 pieds carrés et sans vue, dans ce quartier, se vend environ à $1.28 million » exprime une estimation conditionnelle. Le mot utilisé ici est « environ ». Cette affirmation ne signifie pas que toutes les maisons de ce type se vendent à $1.28 million ; elle signifie plutôt que $1.28 million correspond à la moyenne des prix auxquels se vendent les maisons de ce type. En utilisant le terme « environ », l'expert reconnaît que les prix individuels varient autour de cette valeur.

Une grille de comparaison des ventes est une méthode permettant d'estimer la valeur du CEF au vecteur caractéristique du sujet ; chaque bien comparable correspond à une observation tirée de la distribution des prix au vecteur caractéristique de ce bien ; chaque ajustement déplace cette observation le long de la surface du CEF dans la direction du vecteur du sujet ; l'indication ainsi harmonisée fournit alors une estimation de la hauteur de la CEF au bien à évaluer. D'un point de vue structurel, lorsque ses ajustements sont extraits des ventes, la grille peut être considérée comme un simple estimateur non paramétrique (qui ne suppose aucune formule pour la surface) d'une moyenne conditionnelle — un estimateur qui utilise des moyennes locales et des pentes spécifiées manuellement au lieu de la méthode des moindres carrés ordinaires (OLS) ; les ajustements tirés du coût ou d'un jugement constituent des opinions structurées, et non des estimations de ce type.

En structurant ainsi la grille, on met en lumière les hypothèses tacites de l'expert. Chaque fois que l'on utilise des biens comparables, on part du principe que la courbe d'évaluation conditionnelle (CEF) est suffisamment régulière pour que les points voisins soient pertinents pour la valeur au point à évaluer. Un ajustement linéaire suppose que la pente de la CEF pour cette caractéristique particulière est approximativement constante sur l'ensemble de la plage considérée. Attribuer un poids égal à trois indications suppose que chacune d'entre elles estime la même moyenne conditionnelle, qu'aucune ne présente d'écart systématique et qu'elles ont toutes une précision similaire. Aucune de ces hypothèses n'est inhabituelle ; elles concernent toutes la forme d'une surface, et font toutes l'objet de discussions dès lors que la surface en question a été identifiée.

Cette formulation met également fin à une confusion courante concernant les intervalles. Il existe deux types d'incertitude. L'un concerne la position du CEF : à quelle distance la surface d'ajustement peut se situer de la moyenne réelle. L'autre concerne l'écart des prix individuels par rapport à cette moyenne. Un intervalle de confiance ne couvre que le premier ; un intervalle de prédiction couvre les deux, et est donc toujours le plus large des deux. Avec MARS, la principale méthode de régression utilisée par le Journal, le module « earth » (Milborrow 2026a) fournit un intervalle de prédiction pour un bien à évaluer à partir d'un deuxième modèle, son modèle de variance (Milborrow 2026b), qui estime comment la dispersion des prix varie sur l'ensemble du marché. Les conditions requises sont qu'il y ait suffisamment de ventes et que les erreurs

soient approximativement normales et indépendantes les unes des autres ; le module indique la fréquence à laquelle les ventes se situent à l'intérieur de l'intervalle, ce qui constitue le contrôle. Dans l'évaluation fondée sur l'analyse RCA, la valeur de marché du bien à évaluer, selon l'approche par comparaison des ventes, correspond au prix de vente estimé par le modèle, majoré d'un résidu estimé par l'expert. Le modèle de variance fournit l'intervalle dans lequel, avec une probabilité de 95 %, se situerait une vente du bien à évaluer, à condition que ces conditions soient remplies. Lorsqu'on demande à un expert « dans quelle mesure êtes-vous sûr de votre estimation ? », on lui demande généralement quelle est l'amplitude de la dispersion des prix individuels (l'intervalle de prédiction), et il répond généralement en indiquant son degré de certitude quant à la moyenne (l'intervalle de confiance).

Nommer l'estimande — c'est-à-dire la caractéristique de la population faisant l'objet de l'estimation — est un acte de justification, car aucune conclusion ne peut être évaluée sans cela. L'affirmation « L'ajustement est de $100,000 » ne peut pas encore être considérée comme vraie ou fausse. Ce n'est que lorsque nous affirmons : « La différence de prix de vente moyen conditionnel entre les biens immobiliers avec vue et ceux sans vue, à surface habitable brute (SHB), superficie du terrain et état constants, est de $100,000 sur ce segment de marché » que nous formulons une affirmation susceptible d'être contestée en fonction des variables considérées comme constantes, de la population concernée et des logements en question.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Il en découle trois conséquences en matière de défendabilité.

Le choix d'un ensemble de conditionnement (les caractéristiques maintenues constantes) relève d'une décision méthodologique : il définit l'estimande. La question de savoir si les données permettent d'estimer cette estimande est distincte et relève de *l'identification des paramètres*. Les expressions $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ et $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ représentent des fonctions différentes, qui peuvent avoir des valeurs et des pentes différentes. Lorsqu'un expert inclut une variable dans la grille, il ne se contente pas d'améliorer l'estimation ; il modifie l'estimande. La démarche raisonnable consiste à préciser l'ensemble de conditionnement sur lequel repose l'avis de valeur.

L'expression « toutes choses égales par ailleurs » décrit le raisonnement suivi par l'expert dans son analyse et revêt une signification bien précise. Dans le cadre du CEF, elle désigne la comparaison des moyennes conditionnelles de deux vecteurs caractéristiques qui ne diffèrent que sur un seul critère. Il s'agit d'une affirmation relative à la population, qui peut être vérifiée à l'aide des données de marché lorsque celles-ci sont suffisantes. L'analyse qui la sous-tend figure généralement dans le dossier de travail — c'est-à-dire le registre de la mission que l'expert est tenu de conserver en vertu de la règle de conservation des documents de l'USPAP — plutôt que dans le rapport.

L'écart résiduel est une information, et non une source d'embarras. La dispersion des prix autour de la fonction d'espérance conditionnelle est une caractéristique du marché ; sur un marché où les prix s'écartent largement de cette fonction, toute estimation sous forme de chiffre unique — quelle que soit la méthode utilisée — s'accompagnera d'une grande incertitude. Indiquer une valeur sans faire référence à cette dispersion donne l'impression que la conclusion est plus précise que ne le justifie le marché.

Exemple d'évaluation chiffré. Les huit prix comparables de Pacifica présentés dans le numéro 1 constituent un échantillon « sans bruit » : ils ont été construits pour satisfaire exactement une seule équation linéaire. Lorsque ces huit prix sont soumis à une régression sur la surface brute locative (GLA), le lot, la vue, l'état et l'indicateur de rénovation, chaque prix est reproduit au dollar près — il ne reste aucun écart — et la régression restitue l'équation à partir de laquelle les prix ont été calculés, taux par taux :

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

L'état mentionné ici correspond à l'indice d'état de ce Journal : il s'agit d'une estimation de l'état de la maison par rapport à celui des habitations environnantes situées dans sa zone de marché définie. Cet indice repose sur la connaissance qu'a l'expert de cette zone de marché et ne devrait pas s'écarter de manière significative de celle d'autres experts exerçant dans la même zone de marché. L'indice varie de 0,00 à 10,00 : il correspond au pourcentage de maisons de la zone de marché qui sont en moins bon état, divisé par dix. Un score de 5,00 signifie que la moitié des maisons de la zone de marché sont en moins bon état ; 9,00 signifie que neuf sur dix le sont. Le numéro 1 décrivait l'état en mots et l'avait codé de 1 à 3 pour sa régression ; selon le score de cette revue, les descriptions correspondent à « moyen » (5,00), « bon » (7,00) et « excellent » (9,00) ; ainsi, un cran du numéro 1 équivaut à deux points, et le marché paie $20,000 par point. Le dernier terme correspond à la différence de prix que les données construites attribuent à une rénovation : $60,000 de plus qu'une maison présentant la même surface brute locative (GLA), le même terrain, la même vue et le même score d'état. Il ne s'agit pas d'un prix lié à l'acte de rénovation en soi ; il représente tout ce que la rénovation a apporté et que les autres caractéristiques ne prennent pas en compte (entrée 008, *biais de variable omise*).

Il s'agit précisément du CEF pour le marché « Pacifica » construit. Il est important de préciser quel type d'objet vient d'être décrit et pourquoi il peut être décrit avec une telle précision. L'ensemble de données a été construit, et un ensemble de données construit peut en effet être exempt de bruit ; un ensemble réel ne l'est jamais. L'avantage de sa construction est qu'elle élimine complètement le bruit aléatoire des prix — chaque prix correspond exactement à la formule — ; ainsi, dans les rubriques 008 (*biais de variable omise*) à 010 (*identification des paramètres*), aucune différence entre une estimation et sa valeur cible ne peut provenir du bruit : chacune correspond à un biais ou, dans le cas de *l'identification des paramètres*, à un échec d'identification.

Cet exemple traite l'état comme une caractéristique associée à un taux en dollars, à l'instar de l'évaluation traditionnelle et de ce qui a été fait dans le numéro 1 ; les entrées 008 (*biais de variable omise*), 009 (*endogénéité*) et 010 (*identification des paramètres*) montrent les problèmes que cela pose. La méthodologie d'évaluation traditionnelle ne correspond pas à la méthode utilisée par la revue, à savoir l'évaluation basée sur l'approche des contraintes résiduelles (RCA). Dans l'approche des contraintes résiduelles, la régression ne prend en compte que les caractéristiques mesurables ; l'état et la qualité en sont délibérément exclus. Ce que la régression ne parvient pas à expliquer dans un prix de vente correspond au résidu. Sur les marchés californiens dont parle le rédacteur en chef, les caractéristiques mesurées expliquent généralement environ 80 % de la variation des prix de vente, laissant environ un cinquième au résidu. L'expert répartit le résidu entre l'état, la qualité et les autres caractéristiques que les données ne mesurent pas, en s'appuyant sur ses propres notes, sous une seule contrainte : la somme des contributions des composantes résiduelles doit être égale au résidu du comparable. La conclusion de valeur ne dépend pas de la manière dont l'expert la répartit — Preuve II de l'article RCA (Craytor 2026, p. 36) : modifier la répartition du résidu sous la contrainte que la somme des contributions des composantes de valeur résiduelles soit égale au résidu du bien comparable n'a aucun impact sur la conclusion finale de valeur. Le taux attribué à l'état n'est donc jamais estimé ni revendiqué ; ce que l'expert attribue à l'état correspond à la part de l'état qui dépasse ce que les caractéristiques mesurées, dont l'âge, prennent déjà en compte.

Si l'on compare la régression du numéro 1 à cette CEF, on peut estimer que la régression est valable — à condition toutefois de faire au préalable une distinction. D'une manière générale, une régression par les moindres carrés ordinaires (OLS) ne reconstitue pas la fonction d'espérance conditionnelle (CEF) qu'elle cible ; elle trouve plutôt la meilleure approximation linéaire de celle-ci, c'est-à-dire la projection linéaire, et ces deux fonctions ne coïncident que dans le cas où la CEF est linéaire. Une méthode non paramétrique telle que MARS n'a pas besoin que la CEF soit linéaire : elle approxime la CEF par morceaux, avec une charnière (un point où le taux change) là où la

surface se courbe et un terme d'interaction (un taux qui dépend d'une autre caractéristique) là où elle se tord, et suit ainsi une CEF non linéaire qu'une projection linéaire aplatirait. Il s'agit toujours d'une approximation du même objet, et les questions relatives aux variables omises, à l'endogénéité et à l'identification abordées dans les articles suivants s'y appliquent exactement de la même manière. La CEF à cinq variables mentionnée ci-dessus est linéaire, ce qui explique pourquoi la régression incluant l'indicateur de rénovation permet de la restituer exactement. La régression du numéro 1, conditionnée sur quatre caractéristiques à l'exclusion de l'indicateur de rénovation, estime la meilleure approximation linéaire de $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$ et renvoie, avec la condition reformulée sur le score du Journal (le numéro 1 indiquait une ordonnée à l'origine de 80,777 et 49,824 par pas de son codage de 1 à 3 ; il s'agit du même ajustement),

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

Chaque coefficient est différent de celui qui le précède. Une fois la régression décrite en termes d'ajustement de droite, il n'y a plus rien à ajouter : nous disposons de deux modèles et de deux ensembles de chiffres. Cependant, dans le cadre de l'approche CEF, deux affirmations précises peuvent être formulées. Premièrement, les deux régressions s'appliquent à des ensembles de variables différents et, par conséquent, fournissent des approximations de fonctions d'espérance conditionnelle différentes :

$$E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}, \text{remodel}].$$

Sur un marché où certains biens immobiliers, qu'ils aient été rénovés ou non, partagent les mêmes quatre caractéristiques, les deux fonctions prennent des valeurs différentes pour ces points. Sur ce petit marché artificiel, il n'existe pas deux biens présentant les mêmes quatre caractéristiques ; ainsi, les deux fonctions coïncident pour chaque bien mais diffèrent dans leur forme : la seconde est une formule linéaire dans ses caractéristiques, contrairement à la première. Dans chaque cas, la régression ne fournit que la meilleure approximation linéaire de sa cible. Les deux cibles sont des objets valides. Deuxièmement, seule la fonction comportant cinq variables présente des coefficients pouvant être interprétés comme des prix implicites — le coefficient de rénovation correspondant à la différence de prix entre une maison rénovée et une maison non rénovée présentant la même surface brute locative (GLA), le même terrain, la même vue et le même score d'état — et l'entrée 008 (*biais de variable omise*) en explique la raison.

Le résidu de Comp H du numéro 1 illustre à quel point cette distinction est importante. Si l'on considère que les huit biens du numéro 1 représentent l'ensemble du marché, alors chaque vecteur caractéristique à quatre variables correspond exactement à l'un des huit biens, et ainsi la CEF à quatre variables passe exactement par les huit prix — Comp H étant l'un d'entre eux. Comp H présente un écart nul par rapport au CEF à quatre variables ; son résidu du numéro 1, égal à \$46,455 correspond à la différence par rapport à la régression linéaire à quatre variables avec ajustement — la projection linéaire de ce marché à huit biens — et c'est précisément dans l'écart entre la projection et la CEF que se cache l'effet de la refonte. Avec la spécification à cinq variables, la projection et le CEF deviennent identiques, et l'écart disparaît. Le résidu ne provenait pas de Comp H lui-même ; il provenait de la spécification.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

---

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ======================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ======================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').
```

```
% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.

local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").
```

```
% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.

conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE - THE GENERATING FUNCTION
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).
```

```
%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).

% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).

% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪ range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").
```

```
% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪ coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪ precision.").

% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

Biais de variable omise (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

Définition formelle. Le biais de variable omise est la distorsion systématique introduite dans un coefficient estimé lorsqu'une caractéristique influant sur le prix est exclue du modèle *et* que cette caractéristique omise évolue de concert avec l'une des caractéristiques incluses — elle évolue avec celle-ci après que les autres caractéristiques incluses ont été prises en compte, ce que mesure la régression auxiliaire (une deuxième régression, de la caractéristique omise sur celles incluses). L' effet de la caractéristique omise se répercute alors sur les coefficients des caractéristiques incluses (le montant en dollars par unité que le modèle attribue à chaque caractéristique).

Présentation intuitive. Un cours peut être erroné s'il intègre la valeur d'une autre caractéristique. Le Comp H du numéro 1 s'est vendu à $46,455 de plus que ce que prévoyait la régression basée sur ses quatre caractéristiques enregistrées. La raison, révélée dans la rubrique « *Variable latente* » du numéro 1, était une récente rénovation de la cuisine, qui, selon cette entrée, ajoute environ $60,000 à la valeur de la maison. L'état de la maison figurait dans la liste des caractéristiques, mais rien n'indiquait la rénovation, et la plus-value apportée par celle-ci était absente des données. Cette valeur n'a pas disparu. Elle a été répercutée par le biais des coefficients des caractéristiques incluses, car celles-ci se sont avérées aller de pair avec elle lors des ventes. Deux conditions doivent être remplies pour que cela se produise : la valeur manquante doit avoir une incidence sur le prix, et elle doit être associée à une caractéristique figurant dans la liste. Lorsqu'elle a une incidence mais n'est associée à rien, les taux sont corrects et seule la dispersion est plus large. Cela vaut que la caractéristique se voie attribuer un seul taux ou plusieurs : MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991), la principale méthode de régression utilisée par le Journal, attribue à une caractéristique des taux différents selon les intervalles de ses valeurs ; la valeur empruntée est alors répartie sur ces intervalles au lieu d'être concentrée dans un seul chiffre, mais elle est bien présente, pour la même raison.

Pour le lecteur qui souhaite en connaître le mécanisme : . Dans une régression classique, un taux correspond à un coefficient — c'est-à-dire la valeur en dollars que le modèle attribue à une unité supplémentaire d'une caractéristique — et la valeur calculée a une valeur précise : le coefficient de la caractéristique exclue multiplié par l'intensité de sa corrélation avec la caractéristique incluse, ce second facteur étant le coefficient d'une régression auxiliaire de la caractéristique exclue sur celles qui sont incluses. Cet article explique cette formule, qui correspond au cas linéaire, puis montre la même fuite dans la grille, où les ventes appariées de l'expert immobilier la transmettent de la même manière que les coefficients. Il s'adresse aux experts immobiliers qui déterminent des ajustements à partir de données de marché.

Ce qu'est et ce que n'est pas l'exemple présenté dans ce numéro. Le marché « Pacifica » fictif utilisé dans les articles 007 (*Espérance conditionnelle*) à 010 (*Identification des paramètres*) traite l'état comme une caractéristique associée à un taux en dollars, à l'instar de l'expertise traditionnelle et du numéro 1, et l'exemple montre en quoi cette approche est erronée. La méthodologie d'évaluation traditionnelle n'est pas celle adoptée par la revue, à savoir l'évaluation basée sur l'approche RCA (Residual Constraint Approach) du numéro 1 (Craytor 2026), qui exclut

l'état et la qualité de la régression ; l'article 007 (*Espérance conditionnelle*) explique comment procéder. Le lecteur doit retenir la leçon de cet exemple, et non sa formulation.

L'état, le score d'état et une rénovation. Ces trois notions sont souvent confondues. *L'état* correspond à l'état de la maison : l'usure de ses finitions, l'âge de ses installations, son retard d'entretien. Le *score d'état* est une estimation de cet état, par rapport à celui des maisons environnantes dans la zone de marché définie. Il repose sur la connaissance qu'a l'expert de cette zone de marché et ne devrait pas s'écarter de manière significative de celle de ses confrères exerçant dans la même zone. Dans cette revue, il varie de 0,00 à 10,00 : il s'agit du pourcentage de maisons de la zone de marché qui sont en moins bon état, divisé par dix. Un score de 5,00 signifie que la moitié des maisons de la zone de marché sont en moins bon état ; 9,00 signifie que neuf sur dix le sont. Ce score est une estimation, et deux maisons ayant le même score peuvent présenter des différences. Une «» *de rénovation* n'est ni un état ni un score, mais un événement : des travaux réalisés, au cours d'une période récente, qui ont modifié la maison. Sa valeur correspond à la valeur de ce qu'elle a modifié — l'état, et généralement la qualité, les matériaux et les finitions — aux tarifs pratiqués par le marché pour ces éléments. L'effet d'une rénovation porte généralement davantage sur l'état que sur la qualité, en grande partie en raison des coûts de main-d'œuvre, bien que dans certaines rénovations, la valeur ajoutée par la qualité soit la plus élevée des deux. Une maison rénovée et une maison n'ayant jamais fait l'objet de travaux de rénovation, qui présentent toutes les caractéristiques actuelles ayant une incidence sur la valeur, devraient avoir la même valeur ; le marché rémunère l'état et la qualité résultant de la rénovation, et non le simple fait qu'une rénovation ait eu lieu. Une rénovation n'est donc pas une caractéristique ayant un prix qui lui est propre. Lorsqu'un ensemble de données comporte un indicateur de rénovation en plus d'un score d'état, cet indicateur représente tout ce que la rénovation a apporté et que les autres caractéristiques du modèle (surface habitable brute, terrain, vue et score d'état) ne prennent pas en compte : l'état au-delà de ce que le score indique, et la qualité, que l'ensemble de données ne recense pas. C'est ainsi qu'il faut interpréter l'affirmation du numéro 1 dans *Variable latente*, selon laquelle la rénovation de Comp H « ajoute environ $60,000 à la valeur globale de son ensemble », et c'est sur ce point que repose l'exemple présenté dans cet article.

Pour qu'il y ait biais, deux conditions doivent être réunies : la caractéristique qui n'est pas prise en compte doit avoir une incidence sur le prix, et elle doit évoluer en fonction de l'une des caractéristiques prises en compte. Si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas remplie, il n'y a pas de biais.

Cette exigence en deux parties est importante car la formulation courante de la règle — selon laquelle « un modèle qui omet une variable importante donne des réponses erronées » — est fausse telle qu'elle est énoncée. Si une caractéristique influence le prix mais ne varie pas en fonction des caractéristiques incluses, elle accroît la dispersion des prix autour du modèle et, par conséquent, augmente les erreurs-types (la mesure de l'écart entre un coefficient estimé et la valeur qu'un très grand échantillon donnerait), mais elle ne modifie pas les coefficients eux-mêmes ; l'ordonnée à l'origine (la constante du modèle, exprimée en dollars) absorbe la contribution moyenne de la caractéristique omise. Dans ce cas, c'est la précision qui est perdue, et non l'exactitude. En revanche, une caractéristique qui évolue parallèlement à celles incluses mais qui n'a aucun effet sur le prix ne coûte absolument rien. Ce n'est que lorsque ces deux conditions sont réunies qu'un biais apparaît.

Ce mécanisme repose sur la substitution. Si une caractéristique influant sur le prix est absente de l' des régresseurs (c'est-à-dire les caractéristiques utilisées par la régression pour expliquer le prix), la régression OLS (moindres carrés ordinaires) ne laisse pas simplement sa contribution inexpliquée. Les variables incluses qui évoluent de concert avec celle qui manque servent en quelque sorte à la remplacer partiellement, et leurs coefficients intègrent la part de l'effet de la variable manquante

qu'elles sont capables de prédire. Le coefficient d'une variable incluse ne correspond plus uniquement à l'effet de cette variable ; il s'agit de cet effet, auquel s'ajoute une part de l'effet de la variable manquante qu'elle a « empruntée ».

Le biais est toujours relatif à une question. Les coefficients du modèle sans l'indicateur de remodelage constituent la bonne réponse à une question — à savoir comment le prix évolue en fonction du score d'état sur l'ensemble de ces ventes, en tenant compte de tous les éléments associés à ce score — et constituent une réponse erronée lorsqu'ils sont interprétés comme représentant la valeur en dollars par point du score d'état attribué par le marché, toutes les autres variables étant maintenues constantes, ce qui correspond à la manière dont un ajustement les interprète. Le modèle n'est pas erroné en raison de l'existence d'une autre caractéristique ; ses coefficients sont erronés au regard de l'usage qui en est fait.

La part empruntée a une valeur exacte, donnée par une formule. Pour une caractéristique exclue w dont le coefficient réel est β_w , le biais du coefficient d'une caractéristique incluse z_j est

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

où $\widehat{\beta}_j$ — le chapeau indique une estimation — est le coefficient estimé par la régression pour z_j , et δ_j est le coefficient de z_j dans la régression auxiliaire de w sur toutes les caractéristiques incluses. Il s'agit de la formule de Theil,[1]. Calculée à partir des régressions d'ajustement, avec le coefficient estimé de la caractéristique exclue, elle est exactement vérifiée dans chaque échantillon ; avec le coefficient réel, elle est vérifiée en moyenne.

La forme produit correspond au cas linéaire. Dans un modèle MARS, l'effet de la caractéristique écartée est absorbé par les segments qui lui sont associés ; ainsi, le biais est réparti entre eux plutôt que concentré dans un seul coefficient, mais il est bien présent, et pour la même raison.

Cette formule est plus utile qu'il n'y paraît, car il est souvent possible d'attribuer un signe à ces deux facteurs grâce à la connaissance du marché, même si aucun des deux ne peut être mesuré. Lorsque la caractéristique non prise en compte fait augmenter le prix ($\beta_w > 0$) et est associée à une plus grande présence d'une caractéristique incluse, les autres caractéristiques incluses étant maintenues constantes ($\delta_j > 0$), le coefficient de cette caractéristique est trop élevé. Un expert immobilier qui connaît simplement le sens de ces deux relations connaît le sens de l'erreur. Une précision toutefois : la « δ_j » est une relation où les autres caractéristiques incluses sont maintenues constantes ; or, lorsqu'il y a plus d'une caractéristique incluse, la corrélation simple (un chiffre allant de -1 à $+1$ mesurant la façon dont deux caractéristiques augmentent et diminuent ensemble, en ignorant toutes les autres) peut aller dans le sens inverse. Dans l'exemple ci-dessous, la surface habitable est liée à l'indicateur de rénovation ($+0.09$ de corrélation), mais son «δ» est négatif et son coefficient est donc trop faible.

Où l'évaluateur la rencontre. La grille de comparaison des ventes peut être formulée comme un modèle additif présentant la même structure qu'une régression — une poignée de caractéristiques choisies manuellement, avec un ajustement en dollars pour chacune d'entre elles — et lorsque ses ajustements sont extraits des données du marché, elle est sujette à un biais de variable omise, tout comme n'importe quelle régression. Les lignes du tableau correspondent aux caractéristiques prises en compte. Toute caractéristique d'une maison qui influence son prix mais qui ne figure pas dans une ligne est laissée de côté.

Parmi les éléments souvent omis, on peut citer les aspects de l'état du bien que l'indice d'état ne prend pas en compte, la qualité lorsque aucun indice de qualité n'est enregistré, la fonctionnalité

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

du plan d'étage, la lumière naturelle, l'exposition au bruit, l'emplacement précis au sein du pâté de maisons, la motivation du vendeur et les efforts de promotion consacrés à l'annonce. Chacun de ces éléments peut influencer le prix, et beaucoup d'entre eux s'ajoutent à des critères déjà pris en compte par la grille d'évaluation.

La rénovation constitue un cas édifiant, car elle est consignée et continue d'avoir des répercussions. L'URAR (Uniform Residential Appraisal Report) indique si la cuisine et les salles de bains ont été modernisées ou rénovées, et au cours de quelle période, tandis que les définitions de l'état figurant dans l'UAD (Uniform Appraisal Dataset) dépendent elles-mêmes de l'ampleur des travaux de modernisation. Le tableau comporte toutefois des lignes pour l'état et pour la qualité, mais aucune pour la rénovation — et à juste titre, puisque la question porte sur la valeur marchande liée à l'état, et que les lignes « état » et « qualité » reflètent déjà l'apport de la rénovation ; une troisième ligne reviendrait donc à la comptabiliser deux fois. Lorsque la question porte plutôt sur l'impact d'une rénovation envisagée sur le prix de cette maison, le fait de maintenir l'état et la qualité constants supprime le canal même par lequel la rénovation agit ; l'entrée 009 (*Endogénéité*) aborde cette question. La fuite provient de ce que les scores ne prennent pas en compte. Sur un marché où les meilleures notes d'état appartiennent principalement à des rénovations récentes, et où ces rénovations apportent une valeur que les notes ne prennent pas en compte, un ajustement lié à l'état extrait de ces ventes dans le cadre d'une expertise traditionnelle — par comparaison avec des ventes similaires ou par une régression incluant l'état — intègre cette valeur. Selon la formule de Theil, cet ajustement est alors trop élevé : il inclut non seulement l'effet propre à l'état de la maison, mais aussi une partie de ce que les scores n'ont pas pris en compte. Un expert immobilier qui reprend cet ajustement et l'applique à une maison ayant obtenu le meilleur score grâce à son entretien procédera à un ajustement trop important. Dans le cadre de l'approche par contrainte résiduelle du Journal, aucun taux lié à l'état n'est extrait. L'expert répartit le résidu de chaque bien comparable entre l'état, la qualité et les autres caractéristiques non mesurées par les données, selon son appréciation, sous une seule contrainte : la somme des contributions des composantes de valeur au résidu doit être égale au résidu du bien comparable. La valeur d'une rénovation est alors répartie selon l'appréciation de l'expert, et non comptabilisée sur une seule ligne.

La « fuite » que nous venons de décrire correspond à une formulation plus précise de l'objection soulevée par les experts en évaluation concernant les ajustements fondés sur le marché, à savoir que les ajustements dérivés d'un ensemble de données ne sont pas facilement transposables. La raison en est qu'un ajustement extrait comprend à la fois l'effet nommé et les effets non nommés qui l'accompagnent, et que sa composition dépend des associations qui existaient dans l'ensemble de données dont il est issu.

Un autre exemple est celui où les « ventes appariées » dans l'évaluation traditionnelle — deux ventes identiques en tout point sauf sur la caractéristique en question, la différence de prix étant interprétée comme la valeur de cette caractéristique — aboutissent à un chiffre invraisemblablement élevé. La cause n'est peut-être pas une erreur de mesure, mais une « fuite » : les deux ventes diffèrent *non seulement* sur la caractéristique mentionnée, *mais aussi* sur un élément qui y est lié, et la différence de prix est due à ces deux facteurs.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport qui n'aborde pas la question du biais lié aux variables omises expose ses ajustements hédoniques et par grille à cette critique.

Le biais ne peut pas être détecté à partir des statistiques d'ajustement. Un modèle peut présenter une forte « R^2 » (la part de la variation des prix que le modèle reproduit), de faibles résidus (les écarts entre les prix de vente et les prix du modèle) et des coefficients qui satisfont au test statistique habituel (un test de « t», qui consiste à vérifier si un coefficient pourrait raisonnablement être égal à zéro), tout en présentant un biais important, car le biais provient des corrélations entre

les caractéristiques, et non de l'ampleur des résidus. Utiliser l'R^2e comme preuve de la fiabilité du modèle ne répond pas à la question. Dans l'exemple ci-dessous, l'R^2e est de 0,97 et le coefficient conditionnel présente une erreur de 74 %.

Avoir plus de données ne résoudra pas le problème. Le biais ne diminue pas à mesure que l'échantillon s'élargit. Mille ventes issues du même marché, pour lesquelles la même caractéristique a été omise, donnent une estimation centrée sur le même chiffre erroné, mais estimée avec plus de précision : l'erreur-type se resserre autour de l'estimation biaisée, ce qui est pire qu'un intervalle large autour de celle-ci, car le rapport paraîtra plus fiable. Il en va de même pour MARS : un plus grand nombre de ventes rend la surface d'ajustement plus stable, mais toujours autour de la même réponse biaisée ; l'intervalle `varmod` de la Terre mesure la dispersion des prix, et non le biais. Cela corrige l'article n° 1 sur *les variables latentes*, qui affirmait que le biais diminuerait avec un plus grand nombre de comparables et que les autres coefficients étaient biaisés à la hausse. Le biais ne diminue pas avec un plus grand nombre de ventes, et dans les huit ventes du numéro 1 lui-même, comme dans les seize ci-dessous, les coefficients « vue », « surface brute locative » et « terrain » présentent un biais à la baisse ; seul le coefficient « état » présente un biais à la hausse.

Il est souvent possible de justifier le sens d'un biais même lorsque son ampleur ne peut être déterminée. Dans l'évaluation traditionnelle, où un ajustement lié à l'état du bien est déduit des ventes — par comparaison de ventes appariées ou par une régression incluant l'état du bien —, l'approche pratique consiste non pas à affirmer que l'ajustement est sans biais, mais à identifier les caractéristiques plausibles qui ont été omises, à utiliser la connaissance du marché pour attribuer à chacune un signe d'β_w et d'δ_j, et à indiquer le sens du biais qui en résulte. « L'ajustement lié à l'état du bien est probablement surestimé. La plupart des ventes ayant obtenu les meilleures notes concernent des rénovations récentes, et ces rénovations ont apporté des améliorations que les données ne prennent pas en compte, telles que de nouvelles cuisines et de nouvelles finitions. Ces améliorations font augmenter le prix et concernent principalement les ventes ayant obtenu les meilleures notes ; une partie de leur valeur a donc été comptabilisée dans l'état du bien » : il s'agit là d'une affirmation raisonnable. Les deux exigences sont satisfaites, et toutes deux vont dans le même sens : les améliorations non prises en compte font augmenter le prix (le β_w est positif) et vont de pair avec des scores élevés (le δ_j est positif) ; le biais est donc à la hausse. Une telle affirmation transforme un problème non mesuré en un problème reconnu et auquel on attribue une orientation, ce qui est exactement ce dont le lecteur a besoin pour évaluer la conclusion. Dans le cadre de l'approche par contrainte résiduelle, aucun taux d'état n'est extrait, et la question ne se pose pas pour l'état.

Exemple d'évaluation chiffré. L'extension de 16 biens immobiliers de l'ensemble de données Pacifica recense, pour chaque bien, la surface habitable brute (GLA), la superficie du terrain, la vue, le score d'état, un indicateur de rénovation observé et le prix de vente. Comme chaque prix a été calculé à partir d'une formule connue ne comportant aucune composante aléatoire (les données sont exemptes de bruit), la régression utilisant les caractéristiques appropriées reproduit exactement cette formule, et tout écart par rapport à celle-ci correspond à un biais ne comportant aucune composante de bruit.

Comp	GLA (sf)	Terrain (pieds carrés)	Afficher	Cond	Rénové	Prix ($)
A	1,650	9 000	Oui	7,00	Non	1,425,000
B	1,650	7,200	Non	7,00	Non	1,280,000
C	1,850	7,500	Non	7,00	Non	1,407,500
D	1,450	7 000	Non	7,00	Non	1,155,000
E	1,700	8 000	Oui	9 h 00	Non	1,470,000
F	1,550	7,100	Non	5,00	Non	1,177,500
G	1,700	10,500	Non	7,00	Non	1,392,500
H	1,600	7,300	Non	7,00	Oui	1,312,500
I	1,750	8,200	Non	9 h 00	Oui	1,465,000
J	1,600	7,600	Non	7,00	Oui	1,320,000
K	1,900	9,500	Oui	9 h 00	Oui	1,687,500
L	1,500	6,800	Non	5,00	Non	1,140,000
M	1,800	8,800	Non	7,00	Non	1,410,000
N	1,650	7,400	Oui	7,00	Non	1,385,000
O	1,550	7,900	Non	9 h 00	Oui	1,337,500
P	1,720	9,200	Non	5,00	Non	1,332,000

Les comparables A à H correspondent au numéro 1, dont les caractéristiques et les prix publiés restent inchangés ; le numéro 1 décrivait l'état en mots et l'attribuait un code de 1 à 3 pour sa régression ; selon le barème de ce journal, les mots correspondent à « moyen » (5,00), « bon » (7,00) et « excellent » (9,00), de sorte qu'un cran du numéro 1 équivaut à deux points. La rénovation de Comp H — mentionnée dans le numéro 1 comme source de son résidu, mais non enregistrée en tant que variable — est désormais prise en compte. Le marché paie $20,000 par point d'état. Dans les données construites, une maison rénovée se vend $60,000 de plus qu'une maison présentant la même surface brute locative (GLA), le même terrain, la même vue et le même score d'état. Ces $60,000 ne correspondent pas au prix de la rénovation en tant que telle ; ils représentent tout ce que la rénovation a apporté et que les autres caractéristiques ne prennent pas en compte. Les maisons rénovées obtiennent également des notes moyennes plus élevées (8,20 contre 6,64) ; l'indicateur de rénovation évolue donc en fonction de la note d'état incluse, ce qui correspond au deuxième critère requis par le principe de biais : $\mathrm{corr}(\mathrm{remodel}, \mathrm{cond}) = 0.55$.

Deux régressions portant sur les seize mêmes biens immobiliers :

	Remodel omis	Rénovation comprise	Partialité
Interception	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586,64	600	−13.36
Lot	24,32	25	−0.68
Afficher	79,178,46	100,000	−20,821.54
Condition (par point)	34,815,56	20,000	+14,815.56
Rénovation	—	60,000	
R^2	0,9733	1,0000	

L'$60,000e de la ligne « rénovation » ne correspond pas au prix de la rénovation. Dans cet ensemble de données reconstitué, il s'agit de la différence de prix associée à l'indicateur « rénovation » pour une surface brute locative (GLA), un terrain, une vue et un score identiques ; c'est ce que « récupère » la fonction génératrice.

Le coefficient de condition est trop élevé de $14,816 par point — il indique $34,816 par point de condition, alors que le chiffre du marché est de $20,000, soit une surestimation de 74 %. Le coefficient « view » est sous-estimé de $20,822. Ces deux erreurs sont invisibles dans l'ajustement :

le modèle sans l'indicateur « remodel » présente des $R^2 = 0.9733$ et des résidus qui, à l'exception de trois ventes proches de \$35,000, semblent normaux. Rien dans l'R^2e ni dans les tests sur les coefficients ne laisse présager de problème (si ces résidus avaient été du bruit, tous les coefficients auraient satisfait à ce test au niveau habituel de 5 %).

La formule de Theil rend compte exactement des chiffres. La régression de l'indicateur « remodel » sur les quatre caractéristiques incluses donne $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ et $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$. On obtient alors

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

qui correspond aux décalages observés au centime près. Le biais n'est pas approximativement expliqué par la formule ; il *est* la formule elle-même. Le bruit modifierait moins que ce à quoi on pourrait s'attendre : avec des données bruitées, la formule reste valable exactement entre les deux régressions d'ajustement (sans et avec l'indicateur « remodel »), en utilisant le coefficient estimé de l'indicateur $\widehat{\beta}_w$ à la place de β_w ; par rapport au coefficient réel, elle reste valable en moyenne sur de nombreux échantillons.

Le coefficient de vue mérite qu'on s'y attarde, car son biais va dans le sens inverse et la raison en est instructive. Toutes les autres caractéristiques étant constantes, les biens offrant une vue dans cet échantillon sont *moins* susceptibles d' être rénovés ($\delta_{\text{view}} < 0$). Le coefficient de vue est donc tiré vers le bas plutôt que vers le haut : il est \$20,822 trop bas, tandis que le coefficient d'état est \$14,816 trop élevé. Ces deux erreurs sont des effets distincts d'une même omission, et non un transfert entre elles. Un expert qui se baserait uniquement sur l'état du bien n'aurait pas du tout anticipé d'erreur dans l'ajustement lié à la vue — pourtant, un ajustement lié à la vue sous-évalué de 21 % est la conséquence directe de cette même omission.

Concrètement, les dommages se concentrent là où les experts sont le moins susceptibles de les repérer. Examinons d'abord ce que donne ce modèle biaisé en tant que *prédicteur*. Prenons un bien à évaluer non rénové identique à Comp N — 1,650 pieds carrés de surface brute locative (GLA) sur un terrain de 7,400 pieds carrés avec vue et un score d'état de 7,00 — il indique \$1,386,914 contre un prix moyen réel de \$1,385,000 pour les maisons présentant exactement ces caractéristiques — d'après la formule à cinq critères de l'entrée 007 (*Espérance conditionnelle*), avec une valeur de rénovation de = 0 — soit une erreur de \$1,914, soit 0,14 pour cent. Sur l'ensemble des seize ventes, l'erreur typique est d'environ \$21,000 ; le modèle présente donc un fort biais mais fournit tout de même des prédictions acceptables, ce qui n'est pas une coïncidence : l'ajustement par les moindres carrés ordinaires (OLS) s'adapte à l'échantillon qui lui est fourni, et les coefficients biaisés sont précisément ceux qui se rapprochent le plus des prix de l'échantillon. La précision des prédictions ne constitue pas une preuve contre le biais de variable omise, et les résultats de la validation croisée — qui consiste à tester le modèle sur des ventes non utilisées pour l'ajustement — ne l'excluent pas non plus : de bons résultats de validation croisée ne prouvent pas que les coefficients sont exempts de biais, car un modèle mal spécifié peut bien prédire dès lors que les caractéristiques se combinent comme elles l'ont fait lors de l'ajustement. En excluant tour à tour chaque bien, les deux erreurs les plus importantes — environ \$56,000 pour K et \$48,000 pour G — concernent des biens qui suivent le schéma de cet échantillon, dans lequel les scores d'état élevés appartiennent principalement à des maisons rénovées ; E, qui rompt ce schéma, arrive en troisième position avec environ \$45,000, tandis que H et J, qui le rompent également, se classent quatrième et cinquième avec environ \$41,000. Les données présentées ici ne comportent aucun bruit ; ainsi, chacune de ces erreurs provient de l'indicateur de rénovation omis, et aucune n'est due au bruit. Dans les ventes réelles, où le bruit est également présent, l'amplitude d'une erreur ne permet pas de déterminer si elle provient d'une caractéristique omise ou d'une dispersion résiduelle ordinaire.

Le problème apparaît dès lors que les coefficients sont utilisés comme *ajustements* plutôt que comme règle de prévision. Un expert qui applique un ajustement lié à l'état du bien à partir de ce modèle applique $34,816 par point, alors que le chiffre du marché est de $20,000 — soit $29,631 de trop sur chaque comparable ajusté entre les deux niveaux « bon » et « excellent » — et un ajustement lié à la vue de $79,178 alors que la valeur du marché est de $100,000. La grille est l'endroit où les coefficients d'une régression sont lus un par un, et c' est exactement cette lecture que le biais détruit.

Les prévisions échouent également, et de manière flagrante, lorsqu'il s'agit de biens immobiliers qui ne correspondent pas au modèle sur lequel repose ce biais. Une maison bien entretenue comme le bien à évaluer (1,650 pieds carrés de surface brute, terrain de 7,400 pieds carrés), mais sans vue, ayant obtenu une note excellente de 9,00 et n'ayant jamais fait l'objet de travaux de rénovation, est répertoriée à l'adresse $1,377,367, alors que le prix réel s'élève à $1,325,000, soit une surévaluation de $52,367 (3,95 %), car, dans ces ventes, une note de 9,00 s'accompagnait généralement d'une rénovation, et le taux d'état du modèle inclut l'$60,000 de la rénovation en plus de la note. Une maison rénovée, par ailleurs identique au bien à évaluer (vue, note de 7,00), est indiquée à $1,386,914, contre $1,445,000, soit une sous-évaluation de $58,086 (4,02 %). Ce sont là des biens atypiques — ceux pour lesquels un expert est le plus souvent spécifiquement mandaté pour en déterminer la valeur, et ceux pour lesquels le rapport sera lu avec le plus d'attention.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity.*

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).
```

```
% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
               multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
               adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
               sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).

stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
```

```
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).

remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪ .").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).

prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
```

```
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪statement even when magnitude is unknown.").

practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪ remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪ it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪attribute.").
```

Endogénéité (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

Définition formelle. L'endogénéité est la situation dans laquelle une variable explicative — une caractéristique utilisée par la régression pour expliquer le prix — évolue parallèlement à l'erreur structurelle — c'est-à-dire la différence entre le prix et la valeur à laquelle il devrait s'élever selon la relation causale, et non le résidu de l'ajustement du modèle —, de sorte que son coefficient estimé ne reflète pas l'effet causal d'intérêt. Ses causes courantes sont une caractéristique omise, le prix agissant en retour sur la caractéristique, les ventes constituant un ensemble sélectionné, et la caractéristique étant mesurée avec une erreur.

Présentation intuitive. Un taux peut être erroné car les caractéristiques et le prix s'influencent mutuellement. La durée pendant laquelle une maison reste sur le marché dépend du prix demandé : les caractéristiques résultent en partie du prix, ou d'un autre facteur qui fait également grimper le prix, comme un marché en hausse, et un taux calculé à partir de ces ventes mélange ces deux aspects. Aucune régression ne peut les dissocier à partir des seules ventes, lors de l'ajustement d'un taux unique à l'ensemble de la gamme d'une caractéristique ou, comme le fait le modèle MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991), applique des taux différents selon les segments de cette caractéristique — il faut alors recourir à une source de variation externe, ou à une hypothèse que les ventes ne permettent pas de vérifier — car l'enchevêtrement réside dans le marché, et non dans le calcul. Ce que l'expert immobilier peut faire, c'est connaître les quatre façons dont une caractéristique peut évoluer en fonction de ce que le modèle omet (énoncées ci-dessous), les reconnaître dans un ensemble de données, et déterminer laquelle est en jeu avant qu'un taux issu de cet ensemble de données ne soit utilisé comme s'il mesurait ce qu'un acheteur paie pour cette caractéristique.

Pour le lecteur qui souhaite en connaître le mécanisme : . Les statisticiens qualifient une caractéristique d'« endogène » lorsqu'elle évolue de concert avec un élément que le modèle ne prend pas en compte ; cet article présente la formulation exacte de cette condition et distingue ses quatre sources. Les solutions proposées par la littérature statistique, principalement les variables instrumentales, sont présentées dans le cadre d'une régression ordinaire et sont rarement disponibles dans les données d'évaluation ; l'article le précise. Contrairement à la solution, le diagnostic s'applique à n'importe quelle méthode d'ajustement.

Cet article s'inscrit dans un contexte statistique et fait également appel au raisonnement causal, puisqu'il traite des situations dans lesquelles un coefficient de régression ne rend pas compte de l'effet causal recherché par un expert. Il s'adresse aux experts qui interprètent les coefficients ou les ajustements basés sur des ventes comparables comme des indications de cause. À l'instar de l'entrée 008 (*biais de variable omise*), il utilise le marché Pacifica reconstitué, qui intègre l'état du bien dans la régression, à l'instar de l'expertise traditionnelle ; la méthode propre au Journal, l'expertise basée sur l'analyse RCA, ne le fait pas (entrée 007, *espérance conditionnelle*), et l'exemple sert de contre-exemple, et non de modèle à suivre.

Le biais lié aux variables omises, qui est le bien à évaluer de l'entrée n° 008 (*Biais lié aux variables omises*), ne doit pas être considéré comme un type d'erreur isolé, doté de sa propre formule, mais comme un exemple d'une situation plus générale : l'endogénéité.

Rappelons la décomposition de l'entrée 007 (*Espérance conditionnelle*) : $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$, où $E[P \mid \mathbf{Z}]$ est le prix moyen des maisons présentant les caractéristiques $\mathbf{Z}$ et ε représente l'écart, à la hausse ou à la baisse, du prix d'une maison par rapport à cette moyenne, de sorte que, par construction, $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$. Cela vaut pour la fonction d'espérance conditionnelle (la CEF, d'après cette entrée), quelles que soient les caractéristiques contenues dans $\mathbf{Z}$. Si l'expert souhaite plutôt déterminer un effet causal — à savoir de combien le prix serait plus élevé si la maison disposait d'une vue, toutes les autres caractéristiques de la maison étant véritablement maintenues constantes —, une condition supplémentaire est nécessaire : les régresseurs ne doivent pas varier en fonction d'autres facteurs influençant le prix. Lorsqu'un d'entre eux varie, ce régresseur est *endogène*. On écrit la relation causale sous la forme $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$, où chaque β_j correspond à l'effet sur le prix d'une variation d'une unité de la caractéristique z_j. Son terme d'erreur est l' *erreur structurelle*, notée u : le prix moins la valeur à laquelle la relation causale indique qu'il devrait s'élever. Il s'agit d'une notion différente de l'ε, qui correspond à la distance par rapport à la moyenne conditionnelle, laquelle a une moyenne nulle étant donné que $\mathbf{Z}$ par construction ; l'u peut varier en fonction des variables explicatives, et c'est à elle que se réfère la condition d'endogénéité.

Ce terme trouve son origine dans la modélisation par équations simultanées, où une variable est dite « endogène » si elle est déterminée au sein du système plutôt que fournie de l'extérieur. Dans l'usage courant, il revêt une signification plus mécanique : $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (Cov, la covariance, mesure la façon dont deux quantités évoluent conjointement) — le régresseur et l'erreur structurelle évoluent de concert, de sorte que l'ajustement (OLS — régression par les moindres carrés ordinaires — ou MARS) ne peut pas distinguer leurs contributions respectives et attribue une partie de la variation de l'erreur au régresseur.

Quatre mécanismes sont à l'origine de ce phénomène, et il est important de les distinguer les uns des autres, car ils nécessitent des réponses différentes.

Variables omises. Une caractéristique qui influe sur le prix est omise et évolue parallèlement à une caractéristique incluse ; elle fait alors partie de u, ce qui entraîne $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$. C'est le cas de l'entrée 008 (*biais de variable omise*), où l'indicateur de rénovation a été omis. Pour y remédier, il faut mesurer et inclure cette caractéristique, ou déterminer les valeurs maximales et minimales que ce biais pourrait raisonnablement prendre.

Simultanéité. La variable explicative n'est pas seulement associée au prix, mais elle est en partie causée par celui-ci, ou évolue de concert avec lui ; la causalité va dans les deux sens, et comme l'ajustement (OLS ou MARS) ne fournit aucune indication sur la direction, il renvoie un mélange des deux. La solution consiste à utiliser une variable *instrumentale* — une variable qui fait varier la variable explicative en question mais qui n'a aucun autre lien avec le prix (au sens économétrique du terme, et non au sens juridique d'un document officiel) — ou à opter pour un autre modèle.

Sélection. L'échantillon n'est pas constitué d'un échantillon aléatoire des maisons sur lesquelles porte la conclusion, et le fait qu'une maison figure dans l'échantillon est lié à son prix. Pour y remédier, il faut modéliser la manière dont l'échantillon a été sélectionné, ou redéfinir le groupe sur lequel porte la conclusion.

Erreur de mesure. La caractéristique est enregistrée de manière imprécise : deux inspecteurs lui attribueraient une note différente, ou la surface habitable est tirée d'un registre plutôt que mesurée. L'erreur d'enregistrement fait partie intégrante de l'u et varie en fonction de la valeur enregistrée, ce qui entraîne un biais du coefficient. Dans le cas type — l'erreur de mesure *classique*, où l'erreur n'a aucun rapport avec la valeur réelle ni avec aucun autre élément du modèle —, le coefficient de la caractéristique mal mesurée est ramené vers zéro. Un score de condition peut ne pas correspondre à ce cas : son erreur peut dépendre de la qualité réelle de la maison, ainsi que d'autres éléments observés par l'évaluateur. Pour ce type d'erreur, le biais n'a pas de direction générale.

La solution consiste à améliorer la mesure ou à obtenir une deuxième mesure indépendante de la même caractéristique de la même maison, qu'une méthode conçue pour traiter les erreurs de mesure pourra ensuite utiliser pour corriger l'estimation.

Ces quatre mécanismes ont un point commun : le fait d'ajouter davantage de ventes du même type ne permet pas d'éliminer l'erreur qu'ils engendrent. C'est là la distinction pratique la plus évidente entre l'endogénéité et l'imprécision (la dispersion d'une estimation due au nombre limité de ventes) : l'imprécision diminue à mesure que l'échantillon s'élargit, contrairement à l'endogénéité.

Avant de choisir les variables, nommez l'effet. L'inclusion d'une caractéristique dans le modèle dépend de ce qui est estimé, et deux types de caractéristiques peuvent facilement prêter à confusion. Le premier est une cause à la fois du régresseur et du prix : les emplacements recherchés au sein d'un quartier (une impasse tranquille, un coin avec vue) attirent des travaux de rénovation coûteux et justifient à eux seuls des prix élevés. Les statisticiens appellent une telle caractéristique un *facteur de confusion*. Elle doit être maintenue fixe, sinon le coefficient du régresseur en reflétera l'effet. La seconde est le canal par lequel le régresseur agit sur le prix : une rénovation augmente le prix *en* améliorant l'état et la qualité du bien. Une telle caractéristique est un *médiateur*, et le fait de la maintenir fixe élimine du coefficient de la variable explicative exactement la partie de son effet qui passe par ce canal. Ainsi, la rénovation de l'entrée 008 (*biais de variable omise*) soulève deux questions distinctes. Dans l'évaluation traditionnelle, si la question porte sur le taux du marché correspondant à l'état, c'est l'état qui est la variable explicative (l'évaluation basée sur l'analyse RCA ne pose jamais cette question ; l'entrée 007, *Espérance conditionnelle*, en explique la raison) et la rénovation n'est que la manière dont certaines maisons sont parvenues à cet état ; elle n'apporte aucune valeur au-delà de l'état et de la qualité qu'elle a générés, une fois ceux-ci pleinement pris en compte, et une maison rénovée et une maison bien entretenue, de même état et de même qualité, ont la même valeur. Si la question porte sur l'impact d'une rénovation sur le prix d'une maison particulière, alors l'état et la qualité sont des médiateurs, et un modèle qui les maintient fixes répond à une question différente : quelle est la valeur de la rénovation *indépendamment de* l'état et de la qualité qu'elle a générés, valeur qui peut être faible et qui, en tout état de cause, est une grandeur différente de l'effet total de la rénovation. « Inclure la variable » est la règle appropriée pour un facteur de confusion, mais erronée pour un médiateur ; aucune des deux ne peut être choisie tant que l'effet recherché n'a pas été défini.

Où l'évaluateur la rencontre. La causalité inverse est une question de localisation. L'endogénéité due à la simultanéité est bien illustrée par la qualité des écoles, qui constitue un véritable problème, et non un problème hypothétique. Si l'on effectue une régression du prix sur la note attribuée à une école, le coefficient semble indiquer le surcoût que les acheteurs sont prêts à payer pour cette école. Mais la causalité fonctionne également dans l'autre sens : les quartiers plus chers disposent d'une assiette fiscale plus importante et de parents plus impliqués et mieux lotis, ce qui leur permet de mieux attirer et retenir les enseignants. La qualité des écoles peut faire grimper les prix, et des prix plus élevés peuvent améliorer la qualité des écoles. Le coefficient ne rend compte d'aucun de ces deux effets ; il reflète un mélange qui dépend de l'importance relative de ces deux canaux sur ce marché. Cette même relation bidirectionnelle peut se manifester avec les taux de criminalité, la densité des commerces de proximité et la couverture arborée. Dans chaque cas, le facteur peut être à la fois une cause et une conséquence des niveaux de prix du quartier.

Une rénovation est un traitement, mais elle n'est pas attribuée de manière aléatoire. Dans le vocabulaire de l'inférence causale, un *traitement* désigne toute intervention dont on cherche à évaluer l'effet, et la rénovation d'une cuisine en fait partie. La difficulté réside dans le choix des bénéficiaires. De nombreux propriétaires rénovent lorsqu'ils s'attendent à ce que le retour sur investissement dépasse le coût, et cette attente repose sur ce qu'ils savent de leur maison et qui

n'est consigné dans aucun ensemble de données : un bon agencement, un emplacement privilégié dans le quartier, un terrain propice à l'investissement. Ces mêmes qualités font directement grimper le prix : ce sont des facteurs de confusion liés à la rénovation, que l'ensemble de données ne mesure pas. Ainsi, un modèle incluant l'indicateur de rénovation a corrigé l'omission de cet indicateur, mais pas la confusion. Le coefficient de l'indicateur combine l'effet de la rénovation sur le prix avec la plus-value, au-delà de ce qu'expliquent les caractéristiques enregistrées, des maisons dont les propriétaires ont choisi de rénover. L'inclusion de la variable a corrigé l'omission ; elle n'a pas rendu la variable explicative exogène — c'est-à-dire sans lien avec l'erreur structurelle.

L'échantillon des biens immobiliers vendus n'est pas aléatoire. Certains vendent lorsque les circonstances s'y prêtent ou que les prix sont attractifs, tandis que d'autres vendent par nécessité ; ainsi, les biens qui se vendent peuvent différer de ceux qui ne se vendent pas selon des critères que le modèle ne prend pas en compte ; lorsque c'est le cas, la composante idiosyncratique du prix d'un bien vendu n'est pas aléatoire : le premier groupe l'oriente dans un sens, tandis que les ventes en situation de détresse et les ventes forcées l'orientent dans l'autre. Au sein des ventes, les transactions entre parties indépendantes et les ventes en situation de détresse constituent chacune des sous-groupes supplémentaires non aléatoires. Chaque bien comparable figurant sur chaque grille est issu de ces ventes sélectionnées. Toute conclusion d'évaluation ne peut être étendue aux biens non vendus qu'en se fondant sur des hypothèses concernant la manière dont les biens vendus ont été sélectionnés, ce qu'un rapport doit préciser.

Le score d'état peut être faussé par le prix. Ce score est censé mesurer l'état de la maison et rien d'autre ; l'expert attribue la note au bien à évaluer lors de l'inspection, avant même d'en déterminer la valeur. Les biens comparables constituent un autre cas de figure : ils peuvent être notés à partir des photos et des commentaires figurant dans les annonces, une fois leurs prix de vente connus. Si le prix connu influence la note — une maison vendue à un prix élevé étant considérée comme un peu mieux entretenue —, alors le modèle de régression devient en partie fonction du résultat. Il ne s'agit pas d'une caractéristique de l'état en soi, mais d'un défaut du processus de mesure : *une erreur de mesure dépendante du résultat*, le prix agissant sur la note. Il s'agit du type non classique que nous venons de décrire, à une différence près. Pour une influence de ce type, qui répercute une partie de l'écart de prix sur la note, la direction est connue : la note tend vers celle que le prix de vente suggérerait, et le coefficient d'état est poussé à la hausse (d'autres erreurs dans la note peuvent toutefois exercer une influence inverse). La protection est d'ordre procédural : attribuer une note aux biens comparables en fonction des indices de leur état avant d'examiner leur prix de vente, et consigner le fondement de chaque note dans le dossier de travail.

Pourquoi elle compte pour la solidité. La question de savoir si une variable explicative est endogène se tranche par l'argumentation, et non par ce que peut révéler une régression classique. Aucun des contrôles habituels d'ajustement — représentation graphique des résidus, R^2 , validation croisée du modèle sur des ventes non utilisées pour l'ajustement, ou test visant à déterminer si un coefficient pourrait être nul (un test de significativité) — ne permet d'établir qu'une variable explicative est exogène, car l'erreur structurelle est inobservable, tout comme son lien avec les variables explicatives. Il existe des tests formels — le test de Hausman compare l'estimation ordinaire à une estimation obtenue par une autre méthode — mais ceux-ci nécessitent un instrument ou un deuxième estimateur, c'est-à-dire des hypothèses supplémentaires que les données ne peuvent pas vérifier elles-mêmes. Ce qu'il est toujours possible de fournir, c'est une explication raisonnée du mécanisme : pourquoi cette variable explicative pourrait être liée à l'erreur, dans quel sens et dans quelle mesure. Un rapport raisonnable présente cet argument plutôt que de suggérer que le problème n'existe pas en omettant de le mentionner.

Indiquez la valeur réelle du coefficient, et non celle que l'on souhaiterait. Le coeffi-

cient d'une variable endogène est une valeur réelle et bien définie : il s'agit de la différence de prix ajusté par unité de la caractéristique, toutes les autres caractéristiques mesurées étant maintenues constantes. Il ne s'agit pas de l'effet causal. Dans les seize ventes de Pacifica où l'indicateur de rénovation a été omis (entrée 008, *biais de variable omise*), il est correct de dire « ces maisons avec vue se sont vendues $79,178 de plus, toutes les caractéristiques mesurées étant maintenues constantes ». Affirmer que « la vue contribue à hauteur de $79,178 à la valeur » revient à postuler une cause que l'estimation ne corrobore pas. La première affirmation résistera à un contre-interrogatoire ; la seconde, non.

La conception l'emporte sur l'estimation. Lorsque l'influence réciproque entre une caractéristique et le prix peut être isolée grâce à la manière dont les données sont organisées —- en comparant les biens avant et après le blocage d'une vue, en utilisant une limite où l'affectation scolaire change mais pas le parc immobilier, ou en prenant en compte une rénovation imposée par un événement extérieur tel qu'un incendie ou une inondation plutôt qu'une rénovation choisie par le propriétaire —- chaque modèle repose néanmoins sur des hypothèses qui doivent être justifiées (qu'aucun autre élément n'a changé au même moment, que la limite ne sépare que l'affectation scolaire), mais un modèle dont les hypothèses sont justifiées offre une meilleure défendabilité que n'importe quel estimateur fonctionnant avec des données d'observation. C'est ce que la littérature sur les variables instrumentales a à dire en termes pratiques, et sa pertinence pour l'évaluation réside dans le fait qu'un ensemble de biens comparables bien choisi constitue en soi un modèle.

Exemple d'évaluation chiffré. L'ensemble de données Pacifica permet d'illustrer l'endogénéité, mais ne peut pas y remédier ; et c'est précisément la raison pour laquelle cet ensemble de données n'y parvient pas qui constitue la véritable leçon à retenir de cet article.

Tout d'abord, la question. Supposons qu'on demande à un expert immobilier si les travaux de rénovation de la cuisine d'une maison donnée, proposés sur $45,000, seraient rentabilisés lors de la vente. Il s'agit d'une question portant sur une maison et deux prix qu'elle ne peut avoir simultanément : son prix après rénovation et son prix en l'état, $P_i(1) - P_i(0)$, où $P_i(1)$ correspond au prix de la maison i si elle est rénovée et $P_i(0)$ à son prix si elle ne l'est pas. Il ne s'agit pas d'une question relative au cours du marché en fonction de l' état de la maison, et maintenir cet état fixe tout en y répondant constituerait l' erreur de médiation décrite ci-dessus.

Les seize biens de l'entrée 008 (*biais de variable omise*) comportent un indicateur de rénovation dont le coefficient est de $60,000 : il s'agit de la différence de prix que les données construites attribuent à une rénovation — soit $60,000 de plus qu'une maison présentant la même surface brute locative (GLA), le même terrain, la même vue et le même score d'état. Ce montant de $60,000 ne correspond pas au coût de la rénovation elle-même ; il représente tout ce que la rénovation a apporté et que les autres caractéristiques ne prennent pas en compte. Dans cet ensemble de données construit, c'est l'auteur qui a décidé quelles maisons avaient été rénovées. L'indicateur de rénovation est exogène par construction ; il n'est lié à aucun élément restant dans l'erreur, car il ne reste rien dans l'erreur. Ainsi, $60,000 représente, dans cet ensemble de données, la plus-value qu'apporte une rénovation au prix, en supposant que la note d'état enregistrée reste fixe ; une rénovation qui améliorerait également cette note ajouterait une plus-value supplémentaire.

Supposons maintenant que ces seize biens proviennent d'un marché réel. Les propriétaires choisissent de rénover, et supposons — ce qui est plausible — que les propriétaires de maisons présentant des qualités non observables importantes (appelons cette composante du prix « u ») soient plus enclins à rénover que les propriétaires de maisons par ailleurs similaires. La régression qui inclut l'indicateur de rénovation converge désormais, à mesure que les ventes s'accumulent, non

pas vers \$60,000 mais à

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

où $\widetilde{r}$ est la partie de l'indicateur de rénovation que les caractéristiques incluses ne permettent pas de prédire, Var (la variance) mesure son ampleur de variation, et la flèche marquée p signifie « se rapproche de plus en plus, à mesure que les ventes s'accumulent ». Si les maisons rénovées affichent, en moyenne, \$25,000 de plus de u que les maisons non rénovées observables similaires, le coefficient converge vers environ \$85,000, et aucune quantité supplémentaire de données provenant du même marché ne réduit cet excès. L'indicateur de rénovation, dont l'entrée d'omission 008 (*biais de variable omise*) a été étudiée, est désormais mesuré et pris en compte, mais le coefficient ne correspond toujours pas à l'effet causal : ce qui manque encore, c'est u, que nul ensemble de données ne recense.

Cette distinction a une réelle incidence dans la pratique. Le coefficient décrit, en moyenne, les maisons qui *ont été* rénovées, c'est-à-dire celles dont les propriétaires ont estimé que le retour sur investissement en valait la peine. Le bien à évaluer est une maison particulière dont le propriétaire n'a pas encore pris de décision, et le coefficient ne s'applique à celle-ci que si elle ressemble à ces maisons en ce que leurs propriétaires savaient — ce qui est précisément ce que le modèle ne peut pas prendre en compte. Un expert qui répond à la question du retour sur investissement à partir de l'\$85,000 surestime le rendement ; celui qui y répond à partir d'un modèle qui a également mesuré, et maintenu fixes, toutes les conditions et la qualité générées par la rénovation le sous-estime, le ramenant à ce que la rénovation apporte en dehors de ces éléments, ce qui, selon le principe n° 008 (*biais de variable omise*), est peu ou rien. Les deux ont interprété la différence de prix conditionnelle liée à la rénovation comme étant l'effet de la rénovation elle-même.

La question diagnostique à se poser concernant tout coefficient que l'on entend interpréter de manière causale n'est donc pas « le modèle est-il bien spécifié ? », mais « quel effet recherche-t-on, et comment cette variable en est-elle venue à prendre les valeurs qu'elle a prises ? » Si la réponse implique un choix effectué par quelqu'un capable de percevoir des éléments que le modèle ne peut pas saisir, le coefficient décrit autant ce choix que la caractéristique elle-même.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: omitted variable bias; *conditional expectation*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).

defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
```

```
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).

shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪resources; the coefficient then recovers neither effect.").
```

```
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪  not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
   ↪confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪.").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).

omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪  were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪(1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
```

```
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪well-chosen comparable set is itself a design.").

design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪  could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

Identification des paramètres (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

Définition formelle. Un paramètre est identifié lorsqu'il est déterminé de manière unique par la distribution conjointe des données observables (fréquence à laquelle chaque combinaison de caractéristiques et de prix apparaît parmi l'ensemble de ces ventes), compte tenu des hypothèses et de la spécification du modèle. L'identification précède logiquement l'estimation et s'en distingue.

Présentation intuitive. Il existe certains taux que les ventes ne peuvent tout simplement pas vous fournir, et aucune méthode ne pourra y changer quoi que ce soit. Si toutes les maisons rénovées sur le marché sont en excellent état et que toutes les maisons en excellent état ont été rénovées, les ventes reflètent la valeur de ces deux éléments combinés et ne renseignent en rien sur chacun d'entre eux pris isolément ; une régression qui calcule un taux pour chacun d'entre eux — comme on le ferait lorsque les deux vont presque toujours de pair — rend compte d'une distinction que le marché a à peine opérée. Si chaque bien comparable offre une meilleure vue que le bien à évaluer, le taux lié à la vue est interprété au-delà des limites des données. Si les seules ventes qui montrent une évolution des conditions du marché au fil du temps sont également les seules à refléter une variation des taux d'intérêt hypothécaires, il est impossible de distinguer ces deux facteurs. Il s'agit là de questions sur le contenu des transactions, posées avant tout ajustement, et la réponse est la même, que la méthode ajuste un seul taux sur toute la plage d'une caractéristique ou des taux différents sur différentes portions de celle-ci, comme le fait MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991, la principale méthode de régression du Journal) : MARS ne peut déterminer où un taux change que lorsque les transactions immobilières contiennent le contraste permettant de le mettre en évidence. La première question de l'expert n'est donc pas « quel est le taux ? », mais « ces transactions peuvent-elles me le dire ? ».

Pour le lecteur qui souhaite comprendre le mécanisme : . En statistique, on appelle cela l'identification : il s'agit de déterminer si l'ensemble de la population des ventes, mesurée sans erreur, permettrait de fixer le paramètre. La méthode des moindres carrés ordinaires met en évidence le cas extrême en supprimant l'une des deux caractéristiques qui évoluent exactement de concert, et masque le cas dangereux où elles évoluent presque de concert et où les deux chiffres reposent sur les mêmes quelques ventes. Cet article traite ces deux cas, ainsi que ceux de l'extrapolation et des effets temporels confondus auxquels la grille est confrontée quotidiennement.

Cet article porte sur les statistiques : il examine ce qu'un ensemble de données pourrait révéler en principe avant même qu'un estimateur (une méthode de calcul des taux à partir des ventes, comme les moindres carrés ordinaires ou MARS) n'ait été utilisé, et s'adresse aussi bien à ceux qui constituent des ensembles de données comparables qu'à ceux qui effectuent l'ajustement de modèles de régression.

Une « » *de paramètre* désigne ici un nombre que le modèle doit fournir — un taux ou un coefficient — à partir duquel un ajustement est calculé. La question soulevée par l'estimation est la suivante : sur la base de l'échantillon, quelle valeur dois-je considérer comme ma meilleure estimation du paramètre ? L'identification pose une question préalable : si je disposais de l'ensemble de la population — c'est-à-dire de toutes les transactions qui auront lieu un jour sur ce marché, mesurées sans erreur —, le paramètre serait-il pour autant déterminé ?

Si la réponse est « non », alors le paramètre n'est pas identifié et aucune mesure prise par la suite ne pourra y remédier. Un estimateur amélioré n'y changera rien, un échantillon plus large du même type de ventes ne sera d'aucune utilité, et un modèle plus sophistiqué n'aidera pas non plus, à moins qu'il n'ajoute une hypothèse que les données ne peuvent pas tester (le cas causal ci-dessous), et il pourrait même masquer le problème. L'incapacité à identifier un paramètre relève de la question posée et des données sur lesquelles on s'appuie — ce que le marché a produit et ce que l'évaluateur a recueilli — et non de la méthode de l'analyste.

L'erreur d'identification est plus facile à repérer lorsque deux caractéristiques vont toujours de pair. Imaginons que chaque bien immobilier ayant fait l'objet de travaux de rénovation obtienne également la note « excellent » (9,00) et que chaque bien noté « excellent » ait également été rénové ; dans ce cas, l'ensemble des biens rénovés et celui des biens notés « excellent » sont identiques. Le marché accorde une plus grande valeur à ce groupe : une maison « excellente » et rénovée vaut plus qu'une maison « bonne » qui n'a pas été rénovée. Quel que soit le nombre de ventes observées, il est impossible de distinguer cette différence de prix entre l'état enregistré et ce que la rénovation a apporté de plus que ce que les autres caractéristiques ne reflètent pas, car sur ce marché, l'une ne va jamais sans l'autre. Nous connaissons le total ; nous ne connaissons pas les éléments qui le composent.

Si la méthode des moindres carrés met clairement cela en évidence en cas de colinéarité exacte (lorsqu'une caractéristique est une fonction linéaire exacte des autres), c'est parce que la matrice de conception — c'est-à-dire le tableau constitué des colonnes des régresseurs (variables explicatives) utilisés par l'estimateur — est de rang déficient : l'une de ses colonnes est une combinaison exacte des autres. Le logiciel supprime donc un coefficient ou renvoie une valeur manquante. Il s'agit simplement d'une mesure de courtoisie. Les situations dangereuses sont les cas limites — ceux où les deux variables varient ensemble *presque* systématiquement — car, dans ces cas-là, les paramètres sont techniquement identifiables : le logiciel fournit deux chiffres, tous deux basés sur le petit nombre d'observations qui rompent la régularité. Elles sont identifiées ; mais comme seules quelques ventes s'écartent de la tendance, elles sont si imprécises que, dans la pratique, les données ne permettent pas de les distinguer. C'est là que se confondent problème d'identification et problème de précision. C'est à cela que revient la multicolinéarité (des caractéristiques qui évoluent presque exactement de concert) du point de vue de l'identification.

L'identification peut échouer même en l'absence totale de colinéarité, lorsque le paramètre en question est causal et que les données sont observationnelles, à moins d'ajouter une hypothèse que les données ne permettent pas de tester. L'exemple tiré de l'entrée 009 (*Endogénéité*), dans lequel les seize ventes provenaient d'un marché réel, est de ce type : l'association entre la rénovation et le prix peut être identifiée — puisqu'il s'agit d'une caractéristique de la distribution conjointe et qu'un échantillon de grande taille permettra de l'estimer avec précision —- tandis que l'effet causal de la rénovation ne peut pas l'être, car la distribution observable ne contient aucune information permettant de distinguer la valeur ajoutée par la rénovation de la valeur supplémentaire que possédaient déjà les maisons et qui a conduit leurs propriétaires à réaliser les travaux. Pour identifier le paramètre causal, il est nécessaire de formuler une hypothèse qui ne peut elle-même être testée à partir des données, et la fiabilité de la conclusion dépend donc de la crédibilité de cette hypothèse.

Où l'évaluateur la rencontre. L'exigence de « bracketing ». La règle qui exige que le sujet fasse l'objet d'un « bracketing » — c'est-à-dire que des biens comparables, tant supérieurs qu'inférieurs, soient inclus pour chaque caractéristique importante — est présentée comme une règle empirique, et elle répond à deux questions distinctes qu'il convient de bien différencier. La première concerne l'identification : ces ventes présentent-elles un contraste au niveau de la caractéristique, se démarquant des autres ? Si tous les biens comparables offrent la même vue, il est impossible

d'en déduire un taux pour cette caractéristique. La seconde concerne la validité : le bien à évaluer se situe-t-il dans la fourchette sur laquelle le taux a été déterminé ? Si tous les biens comparables offrent une meilleure vue que le bien à évaluer, un taux peut très bien exister — issu de ces ventes ou d'un ensemble de données plus large — mais son application au bien à évaluer revient à extrapoler au-delà des données disponibles. La mise entre parenthèses garantit le respect du deuxième critère ; seul un tel contraste garantit le premier. Un bien à évaluer mis entre parenthèses peut tout de même se situer dans une zone où deux caractéristiques ne varient jamais l'une par rapport à l'autre, et un bien à évaluer non mis entre parenthèses peut tout de même se voir attribuer un taux identifié ailleurs, ce qui constitue la solution du « jeu de données plus large » autorisée par la section relative à la défendabilité.

Voici un exemple de caractéristiques qui ne varient pas indépendamment au sein d'un sous-marché : un secteur où chaque maison située du côté de la rue offrant une vue dispose d'une surface habitable plus grande ; la vue et la superficie ne peuvent pas être considérées comme des facteurs distincts dans ce secteur. Un expert qui procède à des ajustements distincts pour ces deux éléments fournit en réalité deux chiffres que les données du secteur ne permettent pas de distinguer, et la manière dont le montant combiné est réparti entre eux repose sur le jugement de l'expert ou sur un autre marché. Cela peut être approprié, mais il s'agit d'une affirmation différente de celle de « dérivé du marché ».

Âge, état et période de construction. Ces facteurs sont souvent étroitement liés. Les maisons plus anciennes sont généralement en moins bon état et ont été construites selon des normes différentes. L'utilisation d'une grille d'ajustement comportant des lignes distinctes pour l'âge et l'état suggère que le marché évalue ces facteurs séparément et que les données permettent de les distinguer. Il convient de vérifier, et non de supposer, si les données disponibles permettent de les distinguer, et celles-ci échouent souvent à cette vérification.

Le temps et les conditions de marché. Deux types d'erreurs distincts se cachent ici. Si la grille comporte une ligne « conditions de marché » et aucune ligne pour les autres éléments ayant évolué au cours de la période — taux d'intérêt, stock, nouvel employeur —, le coefficient temporel est identifié, mais il est composite et ne correspond pas à l'effet des seules conditions de marché : l'ensemble de la variation est imputé à la seule étiquette disponible, ce qui correspond au cas de variable omise de l'entrée 008 (*biais de variable omise*). Si les deux lignes sont présentes mais que les seules ventes présentant une variation des taux d'intérêt sont celles qui montrent une variation des conditions de marché, la distinction entre les deux n'est pas identifiée, ce qui est le cas de cette entrée.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Lorsque vous posez la question d'identification, vous devez la poser avant la question d'estimation, car l'ordre a son importance. Si un évaluateur se demande d'abord « que puis-je distinguer à partir de mes données ? » et seulement ensuite « comment puis-je l'estimer au mieux ? », les ajustements obtenus seront alors ceux que les données peuvent étayer. À l'inverse, si la question d'identification est posée en dernier, on obtiendra alors des chiffres fiables pour des quantités que personne n'aurait pu mesurer.

Un paramètre non identifié doit être signalé comme tel. Lorsque les données permettent de déterminer un effet combiné mais pas sa répartition, l'approche raisonnable consiste non pas à omettre l'ajustement, mais plutôt à rendre compte en toute honnêteté de la manière dont il a été réparti : à savoir que le groupe de comparaison ne peut pas distinguer ces deux effets, que la répartition utilisée repose sur un ensemble de données plus vaste ou sur un jugement, et quel est l'effet combiné, puisque c'est cet effet combiné que les données déterminent effectivement. Le lecteur peut alors se faire sa propre opinion sur cette répartition. En revanche, le lecteur ne peut pas se faire une opinion sur deux chiffres présentés comme étant issus du marché alors qu'en réalité,

seule leur somme l'est.

L'identification est le point de rencontre entre la méthodologie et l'USPAP. L'USPAP correspond aux « Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation ». Ces normes exigent que l'évaluateur recueille, vérifie et analyse toutes les informations nécessaires pour obtenir des résultats d'évaluation crédibles (Règle n° 1-4). Les directives des prêteurs mettent directement l'accent sur les ajustements : le guide de vente de Fannie Mae exige que les ajustements reflètent la réaction du marché aux différences entre les biens immobiliers. Aucune de ces règles n'impose que chaque ligne de la grille soit identifiée séparément à partir des biens comparables présentés au lecteur ; la réaction du marché peut provenir de ventes appariées ne figurant pas dans la grille, d'un échantillon plus large ou d'un jugement explicite, comme indiqué ci-dessus. Selon l'interprétation du Journal, ces règles ont pour effet de rendre obligatoire la question de l'identification : un expert qui invoque le soutien du marché pour justifier un ajustement doit être en mesure d'indiquer quelles données le caractérisent. Formulée ainsi, la question est vérifiable — on peut examiner les données sur lesquelles on s'appuie et voir si elles contiennent le contraste — sans transformer le test mathématique d'identification en un test de conformité.

La solution réside dans la conception, et non dans le calcul. Si un paramètre n'est pas identifié, la solution consiste à modifier les données utilisées — c'est-à-dire à élargir le champ géographique, à allonger la période considérée, à rechercher les biens qui s'écartent de la tendance — ou à modifier l'hypothèse. Aucun estimateur ne peut extraire des informations que les données ne contiennent pas.

Exemple d'évaluation chiffré. Prenons l'ensemble de données Pacifica comprenant seize biens immobiliers, à l'entrée n° 008 (*biais de variable omise*). L'état indiqué correspond au score d'état attribué par le Journal : il s'agit d'une estimation de l'état de la maison par rapport à celui des habitations environnantes situées dans sa zone de marché définie. Il repose sur la compréhension qu'a l'expert immobilier de cette zone de marché et ne devrait pas s'écarter de manière significative de celle de ses confrères exerçant dans la même zone. Le score varie de 0,00 à 10,00 : il correspond au pourcentage de maisons de la zone de marché qui sont en moins bon état, divisé par dix. L'ensemble de données enregistre trois niveaux : moyen (5,00), bon (7,00) et excellent (9,00), et les données construites attribuent un$20,000 e par point. Comme dans les entrées 008 (*Biais de variable omise*) et 009 (*Endogénéité*), l'intégration de l'état dans la régression correspond à la pratique de l'expertise traditionnelle, et non à la méthode du Journal, à savoir l'expertise basée sur l'analyse RCA (entrée 007, *Espérance conditionnelle*). Limiter l'ensemble de données aux dix biens immobiliers qui s'inscrivent dans un même schéma — « bon » et non rénové, ou « excellent » et rénové : les biens comparables A, B, C, D, G, I, K, M, N et O. Deux critères de sélection permettent de constituer ce sous-échantillon, et ils jouent des rôles différents. En écartant E, H et J (la maison « excellente » jamais rénovée et les deux maisons « bonnes » rénovées), on obtient un profil réaliste : à quoi ressemble un marché lorsque la rénovation est la principale raison pour laquelle une maison atteint le score d'état le plus élevé dans les données (ici 9,00), comme cela peut arriver. Mettre de côté les trois maisons moyennes, F, L et P, est artificiel, et vise à rendre l'échec exact plutôt qu'approximatif ; le cas approximatif, qui est le plus dangereux, est abordé après le tableau. Considérons les dix biens immobiliers comme l'ensemble des données dont dispose l'expert — un sous-marché dans lequel la rénovation et un état enregistré au plus haut niveau ne se produisent jamais séparément. Par rapport à cette population, la division n'est pas identifiée ; les seize biens dans leur ensemble montrent que l'erreur provenait des données du sous-marché, et non du marché.

Au sein de ce sous-échantillon, l'état enregistré et la rénovation sont liés par une identité exacte : $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ pour chacune des dix propriétés. À l'ajustement de la spécification

complète — surface habitable brute (GLA), terrain, vue, état, travaux de rénovation —, le logiciel doit supprimer l'une des deux colonnes colinéaires, et c'est celle qu'il supprime qui détermine ce qui s'affiche. Les deux cas de suppression sont présentés :

	Sous-échantillon (10)		Échantillon complet (16)
	projet de rénovation abandonné	condition supprimée	
Interception	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
Lot	25	25	25
Afficher	100,000	100,000	100,000
Condition (par point)	50,000	*laissé tomber*	20,000
Rénovation	*laissé tomber*	100,000	60,000

Trois éléments de ce tableau méritent une attention particulière.

Tout d'abord, ni le coefficient d'état ni le coefficient de rénovation ne sont simplement imprécis ; celui qui est supprimé est absent, et l'autre prend une valeur qui dépend uniquement de cette suppression. La matrice de conception comporte six colonnes (une colonne de 1 pour l'interception, la surface brute, le lot, la vue, l'état et la rénovation), mais seules cinq d'entre elles contiennent des informations distinctes (rang 5), et la méthode des moindres carrés ne fournit pas de réponse unique : chaque paire $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$ sur la droite $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\,\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$, chacune avec sa propre interception, assure un ajustement aussi bien et exactement de la même manière aux dix ventes. Les deux colonnes de sous-échantillons du tableau correspondent à deux points sur cette droite. Les ordonnées à l'origine diffèrent pour la même raison : chacune correspond au prix ajusté d'une maison sans surface habitable, sans terrain et sans vue — avec un score de condition de zéro dans un ajustement, et non rénovée dans l'autre — ce qui ne correspond à aucune maison et ne constitue pas non plus une réalité du marché.

Deuxièmement, ce qui ne dépend pas de la baisse, c'est la différence de prix entre une excellente maison rénovée et une bonne maison qui ne l'a pas été : \$100,000, qui se lit \$50,000 pour un point sur deux points dans une colonne, et \$100,000 pour la rénovation dans l'autre, et dans les deux cas, précisément $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ — les deux points propres à l'état enregistré plus tout ce que la rénovation a apporté. Un lecteur qui compare les \$50,000 aux \$20,000 du marché et qualifie cela d'exagération a interprété une manière arbitraire de présenter le résultat (celle où la rénovation n'est pas prise en compte) comme s'il s'agissait d'un taux ; l'en-tête de la colonne indique clairement de quoi il s'agit. Ces dix ventes fixent, au dollar près, la différence de prix entre une excellente maison rénovée et une bonne maison non rénovée, sans rien dire sur la manière dont cette différence se répartit. Notez qu'il ne s'agit pas d'un biais au sens de l'entrée 008 (*biais de variable omise*). L'\$e 100,000 est tout à fait exacte quant à la question à laquelle le sous-échantillon peut répondre ; il s'agit simplement d'une question différente.

Troisièmement, les valeurs de GLA, lot et view sont récupérées à leurs valeurs d'origine — 600, 25 et 100,000 — inchangées par rapport à l'échantillon complet. L'identification s'effectue paramètre par paramètre. Un modèle peut identifier la plupart de ses coefficients et échouer sur trois d'entre eux — ici « condition », « rénovation » et, avec eux, l'ordonnée à l'origine, dont la valeur affichée dépend uniquement de la colonne parmi les deux colonnes colinéaires que le logiciel élimine — et cet échec est invisible dans les coefficients qui ont été identifiés avec succès. Ce que les dix biens déterminent, c'est la différence de prix combinée de deux points de « condition » et de « remodel » enregistrés : \$100,000.

Le contraste avec l'entrée n° 008 (*biais de variable omise*) est justement l'objet de cette entrée. Dans ce cas-là, les informations nécessaires étaient présentes dans les données, mais le modèle n'a

pas su les exploiter : l'ajout de l'indicateur « remodel » a résolu le problème. Ici, l'inclusion de l'indicateur de rénovation ne change rien, car cette information est totalement absente du sous-échantillon . Même spécification, même estimateur, même logiciel… et un échec d'un tout autre ordre, qui ne peut être résolu que par des biens hors de l' cond $= 7 + 2 \cdot$ remodel de la ligne. Les six biens mis de côté procèdent de deux manières différentes. E, une excellente maison jamais rénovée, ainsi que H et J, des maisons rénovées en bon état, séparent chacune directement les deux colonnes : chaque contraste identifie la distinction à partir des ventes elles-mêmes, en se basant uniquement sur la forme du modèle, sans aucune hypothèse concernant les taux en dehors de la plage des données. F, L et P, les maisons moyennes, rompent également cette identité, mais elles ne séparent les colonnes qu'à travers une hypothèse : celle selon laquelle le taux de condition compris entre 5,00 et 7,00, qu'elles fournissent, s'applique également entre 7,00 et 9,00, où se situent toutes les maisons rénovées. Si l'on ne remet que F, L et P, le logiciel renvoie à nouveau deux chiffres — ici, les valeurs générées exactement, car les données ne comportent aucun bruit — mais tous deux reposent sur trois ventes et sur cette hypothèse. Cela s'apparente étroitement au cas limite que l'entrée qualifie de « dangereux » : formellement identifié, mais reposant sur les trois ventes qui rompent la tendance et sur l'hypothèse selon laquelle le taux compris entre 5,00 et 7,00 s'applique également entre 7,00 et 9,00. En présence d'un bruit réel, les deux chiffres varieraient ensemble le long de la ligne $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$. C'est en rajoutant E, H et J que l'on distingue cette division de celle basée uniquement sur les ventes. La correction n'a jamais été statistique.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: endogeneity; *omitted variable bias*; *conditional expectation*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 010-identification.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
```

```
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary ---------------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
% depends_on(identification, endogeneity).
% ---------------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).

article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ======================================================================
% THE DISTINCTION
% ======================================================================

asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").
```

```
prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).

% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.

not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.

% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================
```

```
% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.

%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.

identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").
```

```
remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================

encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪ the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪ found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪ that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪ separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪ else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪ break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪ produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
   ↪ determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪ market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪ this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪ front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪ estimator recovers absent information.").
```

Le projet et ses effets sur la valeur (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

Définition formelle. Le *« projet »* (terme utilisé au Royaume-Uni et dans le Commonwealth, traduit par « *projet* » dans la législation américaine) désigne le projet ou l'entreprise pour lequel un bien immobilier fait l'objet d'une expropriation (ou « condemnation » selon la terminologie américaine), ainsi que l' autorisation légale qui le régit, considérés comme la cause à laquelle sont attribués les effets sur la valeur. Un *effet sur la valeur* est la différence entre la valeur du bien immobilier et la valeur qu'il aurait eue dans un scénario contrefactuel donné (un état du monde décrit qui ne s'est pas produit, tel qu'un monde sans le projet). *La « non-prise* en compte *du projet »* consiste à exclure du calcul les effets sur la valeur imputables au projet (ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » ou de la « portée du projet »).

Scheme dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l'opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrū‘; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)

Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

Présentation intuitive. En termes simples, le « projet » (ou « scheme » selon la terminologie américaine) désigne le projet pour lequel l'État exproprie le terrain : une route, une voie ferrée, un réservoir, un projet de réaménagement. Ce projet modifie généralement la valeur des terrains environnants, et la règle dans de nombreuses juridictions est que le propriétaire est indemnisé, en gros, ce que le terrain aurait valu si le projet n'avait jamais existé — bien que, comme nous le verrons ci-dessous, les juridictions divergent quant aux effets à ne pas prendre en compte — ; l'expert doit donc connaître la nature du projet afin de savoir quels éléments ne pas prendre en compte.

Cet article traite de l'expropriation —, c'est-à-dire la confiscation de biens privés par l'État, appelée « eminent domain » (ou « condemnation ») dans la pratique américaine — et, dans ce cadre, du projet pour lequel les biens sont expropriés ainsi que de la prise en compte des effets de ce projet sur la valeur des biens. Elle s'adresse aux experts chargés d'évaluer la réparation due en vertu de ces lois.

Les quatre articles précédents traitaient tous d'une même difficulté : la quantité recherchée par un expert n'est pas toujours celle fournie par les données disponibles. *Espérance conditionnelle* (article 007) a identifié l'objectif. *Biais de variable omise* (008), *Endogénéité* (009) et *Identification des paramètres* (010) ont décrit trois façons de passer à côté.

Cette entrée aborde la même difficulté, qui, ici, découle de la loi plutôt que de l'évaluation. Il est utile de l'exprimer en termes d'évaluation, car un expert peut y être confronté sans en prendre conscience.

Un effet de valeur est une grandeur contrefactuelle. Dire qu'une autoroute (ou « freeway » selon la terminologie américaine) a ajouté $40,000 à la valeur d'une parcelle revient à comparer deux états du monde : celui qui s'est produit, et celui dans lequel l'autoroute n'a jamais été construite. Seul le premier donne lieu à des transactions. Le second ne génère rien, car il ne s'est pas produit. On demande à l'expert d'évaluer la différence entre un monde observé et un monde non observé.

En estimation statistique, un scénario contrefactuel soulève deux questions successives. L'analyste commence par choisir le scénario contrefactuel — la quantité à estimer — et justifie ce choix ; ce n'est qu'ensuite que se pose la question de l'*Identification des paramètres* (entrée 010), à savoir si les données disponibles permettent de le déterminer . L'expropriation soustrait la première étape au pouvoir de l'expert : **la loi fixe la forme du scénario contrefactuel**, et une disposition de non-prise en compte du projet correspond précisément à cette fixation — elle désigne le type de réalité par rapport auquel la valeur doit être mesurée. La loi laisse la deuxième question à l'évaluateur, qui doit néanmoins démontrer que les éléments probants issus du monde où le projet existe — les seules ventes disponibles — permettent d'établir la valeur qu'aurait eue le terrain sans ce projet.

C'est la loi qui détermine la forme du scénario contrefactuel, et la question de savoir ce qui relève du projet relève du droit ; l'étendue du projet relève quant à elle des faits, sur lesquels l'expert doit se prononcer et, en cas de litige, c'est un tribunal (aux États-Unis, le tribunal ou la commission saisie de l'affaire d'expropriation) qui tranche. C'est pourquoi la délimitation de l' du projet ne constitue pas une question préliminaire à régler avant le début de l'évaluation. Elle *fait partie intégrante* de l'évaluation. Si l'on trace la limite à un endroit donné, une plus-value revient au propriétaire ; si l'on élargit la limite d'un cran, cette même plus-value est exclue de l'indemnité : l'autorité acquéreuse ne la prend pas en charge. Rien ne change quant au terrain lui-même.

Où l'évaluateur la rencontre. Il existe quatre types d'effets de valeur, et les confondre est une source fréquente d'erreurs.

1. Plus-value. Le projet entraîne une augmentation de la valeur. Les terrains situés à proximité d'un échangeur en projet prennent de la valeur car leur accessibilité s'améliore ; leur affectation est modifiée car le projet l'exige. C'est l'effet auquel se réfère toute règle de « non-prise en compte du projet », et dans certaines juridictions, c'est le seul. La loi argentine sur les travaux publics (Ley 21.499, art. 10),[1], exclut les «el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse » — c'est-à-dire la plus-value que les travaux à réaliser pourraient conférer — et ne mentionne pas la perte de valeur causée par les travaux.

2. Dépréciation. Le projet entraîne une baisse de valeur. L'annonce d'un tracé (le parcours qu'une route ou une voie ferrée suivra) fait baisser les prix le long de celui-ci pendant des années avant même que des terrains ne soient expropriés ; un projet d'aménagement est mal perçu par le marché. Lorsqu'une règle est symétrique, elle tient compte de cet aspect également. La loi ontarienne sur l'Expropriations Act, s. 14(4)(b),[2], exclut toute augmentation *ou diminution* de valeur imputable au projet ; la loi tchèque sur l'expropriation, § 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,[3], ne tient pas non plus compte de la plus-value ou de la moins-value liée à l'objet de l'expropriation. Un expert qui interprète une telle disposition uniquement comme une règle interdisant d'indemniser le propriétaire pour les plus-values générées par le projet sous-indemnisera un propriétaire victime de la « blight » (selon la terminologie américaine, c'est-à-dire un propriétaire subissant une « condemnation blight » : l'annonce a déjà fait baisser la valeur du terrain).

3. Effets sur ce qui reste. Dans le cas d'une expropriation partielle, le projet s'applique aussi bien au reste qu'à la partie acquise : les dommages-intérêts pour coupure lorsque la parcelle est divisée (préjudice subi par le terrain conservé du fait de sa coupure par rapport à la partie expropriée), et les dommages-intérêts pour atteinte préjudiciable lorsque les travaux altèrent ce qui reste (indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve) — ce que la pratique américaine appelle *les « dommages-intérêts pour coupure »* (*severance damages)*, ou dommages-intérêts pour le reste. Dans les lois britanniques et du Commonwealth, ces pertes sont indemnisées au titre de chefs d'indemnisation distincts. Un chef d'indemnisation est une catégorie distincte de perte qui fait l'objet d'une indemnisation séparée. La question de savoir si une clause de non-prise en compte s'applique au reste relève de la loi en question, et aucun des textes (au sens large de tout texte juridique officiel en vigueur : loi, décret, règlement ou traité) examinés ici n'indique expressément si sa règle de non-prise en compte s'applique au reste. L'inverse — lorsque les travaux valorisent ce qui reste (dans l'usage britannique, « *betterment* » du terrain conservé ; dans la pratique américaine, *« special benefits »*) — soulève une autre question : celle de savoir si le gain est déduit de l'indemnité accordée ; là encore, il s'agit d'une question qui relève de la loi en question.

4. Effets dus à des facteurs totalement indépendants. La valeur évolue pour des raisons qui n'ont rien à voir avec le projet : le marché en général, un autre projet, une politique sans rapport avec l'un ou l'autre. Il ne s'agit en aucun cas d'effets liés au projet. Ne pas tenir compte d'une hausse générale du marché dans l'indemnisation reviendrait à prélever une partie de la valeur du propriétaire sans la rémunérer ; ne pas tenir compte d'une baisse générale du marché reviendrait à indemniser une perte que le projet n'a pas causée. Déterminer dans quelle catégorie s'inscrit une

[1] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

variation constitue le cœur de l'exercice en matière de preuve.

Deux autres dispositions légales traitent de la même question, à savoir quelle valeur sert de base au calcul des indemnités : celles de la France et de la Pologne. La France fixe la valeur à la date de la décision de première instance (jugement du juge d'expropriation de première instance) mais ne prend en compte que l'usage effectif du bien un an avant l'ouverture de l'enquête publique (consultation publique officielle qui précède la déclaration d'utilité publique ; Code de l'expropriation, art. L. 322-2),[4] de sorte qu'un usage adopté en prévision du projet ne puisse donner lieu à une indemnisation. Le même article ajoute ensuite une exclusion en ces termes : quelle que soit la nature du bien, il ne peut être tenu compte, même lorsque les registres de vente les mentionnent, des *changements de valeur* survenues depuis cette date de référence et qui ont été provoquées par l'annonce des travaux, par la perspective de modifications des règles d'aménagement du territoire, ou par des travaux publics réalisés, au cours des trois années précédant l'enquête, dans la zone urbanisée où se trouve le bien immobilier. Le terme utilisé est « *modifications* », de sorte que la règle s'applique dans les deux sens. La Pologne fait le contraire : en vertu de l'arts. 134(3)–(4) e de la loi sur l'évaluation foncière (Ustawa o gospodarce nieruchomościami),[5] la valeur suit l'usage actuel *à moins que* l'évaluation du terrain pour l'usage que le plan d'urbanisme local lui attribue — c'est-à-dire l'usage pour lequel l'expropriation est prévue — ne donne un montant plus élevé, auquel cas le propriétaire reçoit le montant le plus élevé . En d'autres termes, la Pologne accorde au propriétaire, en vertu de la loi, la plus-value résultant de l'évaluation du terrain en fonction de l'usage pour lequel l'expropriation est effectuée.

Le ministère ne se prononce pas sur la question de savoir quelle formule est préférable. Le point de vue d'un expert est plus restreint et plus utile : **le scénario contrefactuel ne relève pas du jugement de l'expert, et il n'est pas le même partout**.

Exemple d'évaluation chiffré. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] montre que c'est la frontière qui fait le travail.

Des terrains situés à Luddenham, dans l'ouest de Sydney, ont été acquis pour la construction de l'autoroute M12. Sa valeur avait fortement augmenté à la suite d'un changement de zonage. La question était de savoir si cette plus-value résultait d'un « projet » — et la réponse dépendait d'abord de ce que l'on entendait par « projet », puis de ce qui avait motivé le changement de zonage dans ce contexte.

La décision initiale s'inscrivait dans un cadre plus large : celui du programme d'infrastructures de l'ouest de Sydney dans son ensemble, dont faisaient partie à la fois l'autoroute et le nouvel aéroport. Dans ce contexte, le changement de zonage faisait partie intégrante du projet ; sa plus-value n'a pas été prise en compte et le terrain a été évalué comme un terrain rural.

La Cour d'appel de Nouvelle-Galles du Sud a adopté une interprétation plus restrictive, estimant que l'intérêt public (terme utilisé dans la loi de Nouvelle-Galles du Sud pour désigner le projet) devait être lié à la — en l'occurrence, l'autoroute M12 — et a renvoyé l'affaire (c'est-à-dire qu'elle l'a renvoyée pour réexamen — selon la terminologie américaine, elle l'a « remanded »). Suite à

[4] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] *Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

ce renvoi, le Land and Environment Court a estimé que le changement de zonage avait été motivé par l'*Western Sydney Airport*, et non par l'autoroute. L'aéroport ne relevait pas du projet tel que la Cour d' appel l'avait défini. La plus-value ne résultait donc pas du projet et a été incluse dans l'indemnisation : une indemnité de$38,35 millions (de dollars australiens) a été accordée, contre une décision initiale d'environ$9,75 millions.

Rien n'a changé concernant le terrain, le changement de zonage ou le marché entre ces deux décisions. Ce qui a changé, c'est le tracé de la limite du projet — et, à l'intérieur de cette nouvelle limite, la conclusion selon laquelle c'était l'aéroport, et non l'autoroute, qui avait motivé le changement de zonage.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport invoquant une disposition relative à la non-prise en compte d'un projet fiscal doit indiquer, en ces termes :

(a) **le scénario contrefactuel retenu** — l'état du monde par rapport auquel la valeur est mesurée, décrit de manière suffisamment précise pour qu' un autre évaluateur puisse l'appliquer ;
(b) **le fondement juridique de ce scénario contrefactuel**, dans la mesure où il est imposé plutôt que choisi, et où ses modalités varient d'une juridiction à l'autre ;
(c) **la durée et la portée du projet**, avec les éléments permettant de délimiter **son champ d'application**, en reconnaissant que la question de savoir ce qui relève du projet relève du droit, tandis que celle de sa portée relève des faits ;
(d) **le sens d'application de la règle** : uniquement l'augmentation, ou l'augmentation et la dépréciation ;
(e) **les éléments de preuve** permettant de distinguer les effets du projet des fluctuations générales du marché et de ceux d'autres projets.

Le mode de défaillance correspond à l'absence de réponse aux points (a) et (c). Un rapport indiquant que la valeur a été estimée « sans tenir compte du projet », sans préciser à quel monde elle a été comparée, ni jusqu'où le projet a été étendu, a énoncé une conclusion tout en omettant le raisonnement qui y conduit. Lorsque la limite est contestée, ce raisonnement constitue le rapport.

Cross-references: 007 Espérance conditionnelle — la quantité cible et son caractère contrefactuel.

010 Identification des paramètres — quand un monde observé détermine et ne détermine pas un monde non observé.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : Océanie (Goldmate) ; Amérique du Nord (Ontario) ; Union européenne (Pologne, Tchéquie, France) ; Amérique du Sud (Argentine).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`011-the-scheme.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
```

```
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ======================================================================
% VOCABULARY
% ======================================================================

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).          % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss). % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).   % uplift from the expropriation-
                                       % purpose designation only (narrower
                                       % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).             % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% ======================================================================
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% ======================================================================

scheme_rule(ontario,   's. 14(4)(b), Expropriations Act',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia,   'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france,    'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland,    'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).
```

```
% ======================================================================
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% ======================================================================
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia,   'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
   ↪sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france,    'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
   ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
           ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```

Les finalités de l'évaluation (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

Définition formelle. L' *objet* d'une évaluation est la transaction, l'obligation ou la procédure juridique pour laquelle une estimation de valeur est requise. Il s'agit du niveau le plus élevé de la classification des pratiques d'évaluation de cette revue. Les huit finalités reconnues sont les suivantes : (1) achat et vente ; (2) prêt et garantie ; (3) acquisition forcée ou expropriation (droit d'expropriation selon la terminologie américaine) ; (4) fiscalité et évaluation ; (5) dommages-intérêts et indemnisation ; (6) le transfert et l'attribution de propriété ; (7) l'information financière ; et (8) l'assurance. Sous chaque objectif, trois éléments sont définis, quel que soit l'ordre imposé par la mission et souvent simultanément : le *droit immobilier* évalué, le *droit applicable* et la *base de valeur* ; en dessous, la *méthodologie d'évaluation*. L'objectif n'est pas en soi une base de valeur ni une méthode. Il encadre les niveaux qui lui sont subordonnés. Lorsque la loi applicable prescrit la base ou la méthode, l'expert s'y conforme ; le reste relève du jugement professionnel. Un même objectif ne détermine pas une base ou une méthode unique.

Présentation intuitive. Le contexte de cette entrée est de nature classificatoire : elle présente l' ontologie de la revue — l'ensemble structuré de catégories que la revue utilise pour organiser la pratique de l'évaluation : « Objectif » en tête ; en dessous, l' intérêt patrimonial, la loi applicable et la base de la valeur, regroupés ensemble ; en dessous, la méthodologie — et y place les textes vérifiés de ce trimestre (au sens large de tout texte juridique formel en vigueur : une loi, un décret ou une Réglementation, ou un traité ; vérifiés : comparés au texte officiel, ou marqués d'un [C] lorsque seul le commentaire a été lu). Il est destiné aux experts en évaluation qui acceptent des missions dans divers domaines et juridictions.

Quatre termes, avant toute chose, car chacun d'entre eux a, dans le langage courant, un sens plus restreint ou différent de celui utilisé ici. *L'« objet »* désigne la transaction, l'obligation ou la procédure pour laquelle l'avis d'évaluation est requis ; il ne s'agit pas de *l'« usage prévu »* par l'USPAP (la manière dont le client utilisera le rapport) ni de *l'« utilisateur prévu »* (la personne qui s'appuiera sur ce rapport), bien que les deux coïncident souvent, et cela ne désigne pas non plus l'instance devant laquelle l'avis sera ultérieurement défendu. *La « base de valeur »* (terme issu des normes internationales ; *type et définition de la valeur* selon l'USPAP) désigne le type de valeur que la mission doit établir — valeur de marché, valeur imposable, valeur définie par une loi — et non la base de coût, la base fiscale ou la base d'un ajustement. Par « *droit immobilier* », on entend les droits faisant l'objet de l'évaluation — pleine propriété, droit de jouissance, bail, droit d'utilisation du sol. Une même maison peut porter plusieurs de ces droits à la fois, chacun ayant une valeur différente selon la même base. *La « méthodologie »* désigne la manière dont le chiffre est obtenu. Il s'agit là de questions distinctes : l'objet précise pourquoi l'évaluation est nécessaire ; la base indique quel type de valeur est requis ; le droit précise ce qui est évalué ; la loi indique lequel de ces éléments a déjà été déterminé ; la méthodologie explique comment la valeur est estimée.

Une classification fait ses preuves au niveau de la division supérieure. Si l'on pose la mauvaise question en premier, toutes les branches en aval héritent de l'erreur.

Deux options concernant la répartition supérieure ont été envisagées puis rejetées. La première concernait *le type d'indemnisation* : valeur de marché ici, chiffres fixés là, prix calculés selon une

formule ailleurs. Elle a été écartée car l'indemnisation est un *résultat* de la hiérarchie, et non sa base : dans les documents étudiés par ce département, un même objectif (d'expropriation) donne lieu à la valeur de marché majorée de vingt-cinq pour cent en vertu de la loi suédoise Expropriationslagen, ch. 4 ;[1] à une valeur objective excluant le manque à gagner en vertu de la loi argentine Ley 21.499, art. 10 ;[2] et à un chiffre tiré des listes de prix officielles par la commission légale prévue par la loi n° 8 de 2022 du Qatar.[3] Une classification qui placerait ces trois cas dans des catégories de premier niveau différentes séparerait des cas qui vont de pair.

La deuxième proposition rejetée concernait *le* « *forum* » — la « valeur judiciaire » en tant que catégorie à part entière. Elle a été rejetée car les tribunaux traitent toutes sortes de situations : ventes contestées, créances de prêteurs, expropriations, recours fiscaux, actions en dommages-intérêts, divorces et successions, litiges comptables, demandes d'indemnisation d'assurance. Un « forum » désigne le lieu où une question est débattue, et non la finalité de l'évaluation. Il n'existe pas de « valeur judiciaire » en tant que telle ; il existe une valeur, pour un objectif donné, que le tribunal est appelé à déterminer.

Ce qui subsiste, c'est **l'objectif**. Cet objectif est défini avant même que tout jugement professionnel ne soit émis — il est établi dès la prise de mandat — et constitue le point de départ de la classification : il encadre les questions qui s'ensuivent sans pour autant imposer une réponse unique à chacune d'entre elles. Le crédit, par exemple, peut à lui seul nécessiter la valeur de marché, la valeur de référence pour l'octroi de prêts hypothécaires de certains systèmes européens (une valeur prudente à long terme utilisée pour déterminer le montant des prêts, comme l'*Beleihungswert* en Allemagne), ou une base de garantie légale. Au-delà de l'objectif, trois éléments sont définis, sans ordre particulier. La *loi applicable* peut prescrire la base de valeur avant même que tout intérêt n'ait été examiné, comme le font les lois sur l'expropriation ci-dessous ; un litige concernant *un droit immobilier* peut empêcher l'application de toute base de valeur jusqu'à ce que ce droit soit établi ; et lorsque rien n'est prescrit, la *base de valeur* est déterminée pour la mission, selon les instructions du client ou le choix de l'expert, parmi celles admises par l'objectif. Ce n'est qu'une fois ces trois éléments déterminés qu'une *méthode d'évaluation* est choisie. Lorsque la loi applicable prescrit l'un d'entre eux, cette prescription fait partie du contexte juridique de l'objectif et ne relève pas du jugement de l'expert — et, comme le montre l'étude ci-dessous, **l'étendue de ce que la loi décide constitue en soi un fait propre à chaque système**, qui doit être établi et non présumé. Cet article qualifie de « » le fait de *déterminer où réside le pouvoir discrétionnaire* : quelles décisions ont déjà été prises par la loi ou la Réglementation, et lesquelles restent à la charge de l'expert.

Deux précisions terminologiques avant de passer à l'enquête, toutes deux relatives à la discipline. *Le « droit de passage » ( )* est un terme utilisé aux États-Unis pour désigner la branche des procédures d'expropriation relative à l'acquisition de corridors destinés à des projets de transport et de services publics ; il désigne une spécialité pratique, et non un pouvoir juridique distinct. Cette revue le conserve en tant que branche reconnaissable pour des raisons pratiques, tout en le classant, sur le plan juridique, dans la catégorie de l'expropriation. *L'«* utilisation *optimale* » (*highest and best use*) — c'est-à-dire l'utilisation légalement autorisée, physiquement possible, financièrement viable et offrant une productivité maximale — relève également du vocabulaire de la pratique

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

[2] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

américaine. Ces deux termes sont définis ici lors de leur première occurrence, et aucun d'entre eux ne doit être imposé aux jugements d'autres juridictions, qui formulent ces questions selon leurs propres termes.

Où l'évaluateur la rencontre. Les huit objectifs, accompagnés des textes vérifiés par ce service ce trimestre et classés en fonction de ceux-ci. Le relevé est volontairement inégal : il indique où se trouvent les textes vérifiés et précise clairement les rubriques vides.

1. Achat et vente. L'évaluation qui précède ou sert de fondement à une transaction de gré à gré. Dans une transaction privée volontaire, la base de la valeur découle généralement de l'intention et des instructions des parties plutôt que d'une règle légale contraignante ; le rôle de la loi est ici secondaire. Aucun acte figurant dans les textes vérifiés de ce trimestre ne réglemente directement cet aspect.

2. Crédits et garanties. L'évaluation qui sert de base aux crédits garantis par des biens immobiliers. Aucun document figurant dans les pièces vérifiées de ce trimestre n'est classé ici. Une règle américaine récente relevant de cette rubrique régit les modèles d'évaluation automatisés, et la revue ne considère pas ces règles comme des documents d'évaluation : le résultat d'un modèle automatisé ne constitue pas, en soi, une expertise (Avis consultatif USPAP n° 18), et cette rubrique concerne les expertises.

3. Expropriation /acquisition forcée. Le terme général est « *expropriation* » ou « *acquisition forcée* » ; l'« *eminent domain* » est la désignation américaine de ce même pouvoir, et le « *Right-of-Way* » (défini ci-dessus) en constitue l'application pratique aux États-Unis. Il s'agit de l'objectif le plus fréquemment cité dans l'enquête, et c'est là que la hiérarchie se manifeste le plus clairement : la base de la valeur est prescrite, et différemment, dans chaque instrument examiné. Le tableau ci-dessous regroupe les éléments similaires ; il n'établit aucune équivalence entre deux lignes quelconques.

Objectif 3 : l'expropriation — ce que prévoit chaque instrument

Compétence	Instrument	Disposition (paraphrasée fidèlement)
Ontario (Canada)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	Les hausses *et* baisses de valeur imputables au projet sont exclues de la valeur de marché.
Argentine	Ley 21.499, art. 10	L'indemnisation porte sur l'*valor objetivo* de biens ; le manque à gagner (*lucro cesante*) n'est pas indemnisable.
Pologne	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	La valeur est déterminée en fonction de l'usage actuel, à moins que la destination conforme à l'objet de l' expropriation ne donne lieu à une valeur supérieure, auquel cas c'est ce montant qui prévaut ; la doctrine « art. 150 » fait de la *wartość odtworzeniowa* (valeur de remplacement) une base d'évaluation distincte des méthodes qui permettent de la calculer.
Tchéquie	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	L'indemnisation correspond au montant le plus élevé entre *cena obvyklá* (le prix habituel, défini sur Act No. 151/1997 Sb., § 2) et *cena zjištěná* (le prix calculé conformément à la réglementation officielle en matière d'évaluation) ; § 10(5) ne tient pas compte des plus-values et moins-values liées à l'objet de l'expropriation.
Suède	Expropriationslagen, ch. 4	La rémunération correspond à la valeur du marché majorée de vingt-cinq pour cent.
Finlande	Lunastuslaki (603/1977), tel que modifié par 520/2025, en vigueur à compter du 1er août 2025[7]	Indemnisation : la valeur de marché majorée de vingt-cinq pour cent ; parmi les méthodes d'évaluation fiables, il convient d'utiliser celle qui aboutit à la valeur la plus élevée.
Italie	DPR 327/2001, art. 37[8]	Pour les terrains à bâtir (*aree edificabili*), l'indemnisation correspond à la *valore venale* (valeur marchande), réduite de vingt-cinq pour cent lorsque l'expropriation est motivée par une réforme économique et sociale ; Corte cost. 348/2007 stipule que l'indemnisation doit correspondre à une *serio ristoro* (réparation sérieuse), et non nécessairement à la valeur marchande totale.
France	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	La valeur est fixée à la date de la décision en première instance, mais seule l'utilisation effective du bien immobilier un an avant l'ouverture de l'enquête publique est prise en compte. Le dernier alinéa ne tient pas compte des variations de valeur survenues depuis cette date de référence et résultant de l'annonce des travaux, de la perspective de modifications des règles d'urbanisme ou de travaux publics réalisés dans la zone bâtie au cours des trois années précédant l'enquête.
Qatar	Loi n° 8 de 2022	Une indemnisation équitable (art. 2), fixée par des commissions d'évaluation prévues par la loi (art. 5) sur la base des barèmes officiels, à la valeur en vigueur à la date de la décision d'expropriation (art. 11).
Kenya	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (indice de la valeur foncière)[10]	L'évaluation aux fins de l'indemnisation *se fondera sur* les dispositions de la loi et *sur* un indice légal de la valeur foncière (s. 107A).

Dans le cadre de l'objectif n° 3, l'enquête a mis en évidence une sous-branche que la pratique mentionne rarement : **la vente forcée prévue par la loi entre parties privées à un prix fixé par la loi**. L'État impose la contrainte et la formule de calcul du prix, mais n'est pas l'acquéreur ; la loi fixe la règle de détermination du prix — une formule ou une base désignée telle que la valeur de marché — là où les parties auraient autrement négocié.

Objectif 3, sous-rubrique : vente forcée prévue par la loi entre particuliers

Compétence	Instrument	Disposition (paraphrasée fidèlement)
Angleterre& Pays de Galles	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	Bail emphytéotique e d'enfranchisement (droit légal dont bénéficie le locataire d'un bien résidentiel d'acquérir la pleine propriété — ce que l'on appelle aux États-Unis le « fee simple » — ou de prolonger le bail) à un prix fixé par la loi. Adoptée mais *pas encore en vigueur* : les dispositions relatives à l'évaluation attendent leur entrée en vigueur.
Irlande	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 ; prix disponible sur s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	Rachat du droit de superficie par le locataire ; le prix est fixé selon le principe de l'acheteur consentant et du vendeur consentant, dans la limite d' une capitalisation du loyer au taux de rendement des titres d'État irlandais (obligations d'État).
Japon	Article 14 : droit d'acquisition d'un bien immobilier[13]	Vente forcée de biens immobiliers entre particuliers en vertu du droit légal.

4. Fiscalité et évaluation. L'évaluation fournit la valeur utilisée pour le calcul ou la gestion de l'impôt. La question qui revient régulièrement est de savoir dans quelle mesure une valeur obtenue

[4] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation" and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

par évaluation de masse (normes 5 et 6 de l'USPAP) pour l'ensemble du rôle d'imposition peut s'écarter de la valeur réelle d'un bien avant que le propriétaire ne puisse la contester. Le tableau ci-dessous présente un texte vérifié illustrant cette question.

5. Dommages-intérêts et indemnisation. L'évaluation porte sur une perte — la valeur faisant partie du préjudice — en dehors des finalités énumérées ailleurs dans le présent document. L'objectif n° 5 ne désigne pas toutes les évaluations utilisées dans le cadre d'un litige. Les tribunaux examinent chacun des huit objectifs ; une évaluation dans le cadre d'un divorce et une évaluation en matière d'expropriation peuvent toutes deux faire l'objet d'un litige, mais ce n'est pas pour autant qu'il s'agit du même type d'évaluation. L'objectif n° 5 ne s'applique que lorsque la mesure de la perte ou du préjudice constitue en soi l'objectif de l'évaluation. Un texte vérifié au cours de ce trimestre est présenté ici : l'indemnisation légale des dommages de guerre en Ukraine, décrite ci-dessous.

6. Transfert et répartition de la propriété. L'évaluation qui répartit ou transfère une participation entre des personnes qui la détiennent ou l'ont détenue conjointement : partage, succession, répartition des biens matrimoniaux en cas de divorce, rachat d'un actionnaire ou d'un associé, dissolution d'une société de personnes. La copropriété prend fin ou change de mains, et la valeur doit être répartie entre les parties. La base de la valeur est souvent fixée par la loi régissant la relation — droit de la famille, droit des successions, droit des sociétés ou droit des partenariats — ou par l'accord des parties, plutôt que choisie par l'expert. Aucun document figurant dans les textes vérifiés de ce trimestre n'aborde directement cet objectif.

7. Information financière. L'enquête présentée dans ce numéro est vide. Aucun instrument d'information financière n'a été intégré dans les données vérifiées de ce trimestre ; la branche figure dans l'ontologie mais n'est pas renseignée dans les données, et la classification ne prétend pas qu'elle le soit.

8. Assurance. Évaluation servant à déterminer le montant assuré ou le montant du sinistre dans le cadre d'une police d'assurance. Aucun contrat d'assurance n'a été recensé lors de l'enquête menée ce trimestre ; ce secteur est considéré comme vide.

Objectif n° 5 : indemnisation légale des dommages de guerre. La loi ukrainienne n° 2923-IX, accompagnée de la résolution n° 600/2023 du Conseil des ministres, prévoit l'indemnisation des logements détruits sur la base de la surface au sol multipliée par un taux unitaire.[14] La question à laquelle elle répond — quel est le coût nécessaire pour rétablir le propriétaire dans la situation qui était la sienne avant la destruction du bâtiment — s'apparente à la question du remplacement et de l'indemnisation visée au point 8, et sa mesure s'apparente au coût de remplacement. Son classement découle de la règle de la revue selon laquelle une méthode de mesure commune ne détermine pas le régime auquel un cas appartient (sinon, l'indemnisation d'expropriation mesurée par le coût de remplacement relèverait également de l'assurance) ; c'est l'objectif qui le détermine. Ici, l'objectif est d'évaluer la perte subie par le propriétaire du bâtiment détruit, découlant d'une loi et non d'une police d'assurance ; le régime relève donc de l'objectif n° 5, « dommages-intérêts et indemnisation ».

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Autres utilisations — ce que chaque instrument apporte

Compétence	Instrument	Disposition (paraphrasée fidèlement)
Objectif n° 4 : fiscalité et évaluation		
Allemagne	§ 220(2) BewG[15]	Le propriétaire ne peut contester la *Grundsteuerwert* que s'il prouve que celle-ci dépasse d'au moins quarante pour cent la *gemeiner Wert* du bien. Le législateur a adopté cette disposition en décembre 2024 à la suite des ordonnances de mesures provisoires rendues par la Cour fiscale fédérale le 27 mai 2024 ; les trois arrêts au fond de la Cour, confirmant le modèle fédéral d'évaluation de l'impôt foncier, ont suivi le 12 novembre 2025.
Objectif n° 5 : dommages-intérêts et indemnisation (indemnisation légale pour les dommages de guerre)		
Ukraine	Loi n° 2923-IX ; Résolution n° 600/2023 du Conseil des ministres	Le montant de l'indemnisation pour les logements détruits est calculé en multipliant la superficie par un taux unitaire.

Les résumés judiciaires utilisent une liste différente et les deux ne se font pas concurrence. Les résumés judiciaires de la revue classent les décisions en huit *catégories de litiges* : les types de situations dans lesquelles des litiges en matière d'évaluation sont portés devant un tribunal. La liste de cet article, en revanche, classe les finalités pour lesquelles les évaluations sont réalisées. Comme ces listes répondent à des questions différentes, elles ne correspondent pas exactement l'une à l'autre : la responsabilité civile professionnelle, par exemple, est un type de litige et non une raison justifiant la réalisation d'une évaluation. Une opération d'achat-vente peut elle-même faire l'objet d'un litige — en Californie, les acheteurs intentent fréquemment des actions en justice pour un prix gonflé par des fausses déclarations et des affirmations trompeuses — et l'évaluation dans ce litige mesure la perte subie par l'acheteur (objectif n° 5), et non le prix d'une transaction (objectif n° 1). La concordance ci-dessous (un tableau mettant en correspondance chaque élément d'une liste avec son équivalent dans l'autre) montre comment elles se recoupent.

Catégorie du résumé	Objectif de cet article
Expropriation, droit d'expropriation et confiscation	3. Expropriation / acquisition forcée
Fiscalité	4. Fiscalité et évaluation
Réglementation en matière de crédit, de saisie immobilière et d'hypothèques	2. Prêts et garanties
Responsabilité civile professionnelle des évaluateurs	5. Dommages-intérêts et indemnisation : l'expertise évalue le préjudice causé par une autre expertise
Droit de la famille, divorce et partage équitable des biens	6. Transfert de propriété et attribution
Successions, fiducies et homologation	6. Transfert de propriété et attribution ; 4) lorsqu'un droit de mutation est dû
Litiges entre associés, entre actionnaires et liés à un rachat d'entreprise	6. Transfert de propriété et attribution
Assurance, sinistres, dégradation de l'environnement et dommages-intérêts découlant de contrats privés	8. Assurance ; 5. Dommages-intérêts et indemnisation
sans catégorie	1. Achat et vente ; 7. Information financière

Il existe deux éléments structurels communs à toutes les branches et qui font partie de l'ontologie.

L'existence et la validité du droit immobilier faisant l'objet de l'évaluation doivent être établies, ou explicitement présumées, avant que sa valeur puisse être déterminée. Dans trois juridictions,

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) ("um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

l'enquête menée ce trimestre a révélé que la question centrale n'était pas la valeur du bien immobilier, mais bien de savoir si le droit faisant l'objet de l'évaluation était effectivement valablement détenu — un litige relatif au titre de propriété constituant une forme de cette question : les affaires *Cowichan* et *Wolastoqey* au Canada,[16] dans lesquelles la validité des titres existants est elle-même en cause ; au Mexique, le contentieux d'amparo (recours en protection des droits constitutionnels) concernant les titres accordés sous Porfirio Díaz (1876–1911), avec l'jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17] (*jurisprudencia* au sens mexicain : une règle établie par la Cour suprême ou une cour d'appel qui lie les juridictions inférieures, et non une « philosophie du droit ») ; et en Indonésie, où les montages de prête-nom (terrains détenus au nom d'un citoyen indonésien pour le compte d'un étranger) sont invalides en vertu des articles 21 et 26(2) de la Loi fondamentale agraire.[18] Ces questions ne constituent pas un neuvième objectif et ne doivent pas être répertoriées comme telles. Elles relèvent de l' *intérêt patrimonial*, quel que soit l'objet de l'instruction : une appréciation de la valeur se rattache à un intérêt spécifique, et elle ne peut être interprétée sans ambiguïté tant que cet intérêt n'a pas été précisé — établi comme un fait, ou retenu comme hypothèse explicite de cession.

Dans certains systèmes, la structure est simplifiée : les niveaux existent toujours, mais c'est la loi, et non l'expert, qui a pris les décisions à la plupart d'entre eux. En d'autres termes, plusieurs décisions qu'un expert prendrait dans une autre juridiction ont déjà été prises par la loi. En vertu de la loi n° 8 de 2022 du Qatar, la loi définit le fondement — l'indemnisation équitable (*ta'wid 'adil*, art. 2) — et détermine qui procède à l'évaluation (deux comités d'évaluation prévus par la loi, art. 5), la méthode (barèmes officiels périodiques) et la date (la date de la décision d'expropriation, art. 11) ; aucun niveau ne laisse de marge d'appréciation à l'expert. De même, au Kenya, l'indice de la valeur foncière, sur lequel doit se fonder l'évaluation aux fins d'indemnisation, et, en Ukraine, le taux unitaire, restreignent la structure de la même manière dans leurs domaines respectifs : le chiffre découle d'un instrument prédéterminé plutôt que d'une expertise établie spécifiquement pour le bien immobilier. Le point sur lequel porte le pouvoir d'appréciation est une réalité propre à chaque système, et un expert formé dans un système où le jugement professionnel est libre, mais exerçant dans un système où ce n'est pas le cas, doit établir ce fait avant d'entreprendre toute autre action.

Exemple d'évaluation chiffré. Prenons un événement — une collectivité publique procède à une expropriation — et examinons-le à tous les niveaux hiérarchiques dans deux des systèmes étudiés. L' objectif est le même dans les deux cas : objectif 3. Tout ce qui se trouve en dessous du niveau supérieur diffère, y compris les responsables des décisions.

Finlande. La base de calcul de la valeur est prescrite, tout comme l' indemnisation qui en découle : en vertu de la loi «Lunastuslaki (603/1977) », telle que modifiée par la loi «520/2025 », en vigueur à compter du 1er août 2025, la base est la valeur de marché, et l'indemnisation correspond à cette valeur majorée d'un pourcentage légal de vingt-cinq pour cent — il s'agit d'une mesure d'indemnisation, et non d'une deuxième base de calcul. La loi va également plus loin que la plupart des textes : elle prescrit que, parmi les méthodes d'évaluation fiables, c'est celle qui aboutit à la valeur la plus élevée qui doit être utilisée. Il s'agit là d'une instruction au niveau méthodologique

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

— mais notez précisément ce qu'elle implique. Elle ne désigne pas de méthode en particulier ; elle énonce une *règle de sélection* parmi les méthodes, et laisse à l'expert le soin de définir et de mettre en œuvre chaque méthode envisagée. L'expert évalue la parcelle à l'aide des approches fiables étayées par les éléments de preuve, retient la plus élevée et y ajoute les 25 % prévus par la loi.

Qatar. En vertu de la loi n° 8 de 2022, la hiérarchie se réduit à sa forme la plus concise : en d'autres termes, toute décision qu'un expert prendrait ailleurs est prise par la loi ou par la commission légale chargée de son application. La loi désigne le fondement, à savoir l'indemnisation équitable ; les comités statutaires la déterminent à partir des barèmes officiels, à la valeur en vigueur à la date de la décision d'expropriation. Le fondement, la méthode et la date sont tous fixés au niveau de l'acte législatif ; la question du choix de la méthode ne se pose pas, car il n'y a pas de choix de méthode.

Même objectif, même type d'événement, et dans un système, la question professionnelle est « quelle méthode est la mieux étayée par les preuves ? », tandis que dans l'autre, il n'y a absolument aucune question professionnelle de ce genre. C'est ce que l'on entend par « la structure est durable mais sa répartition est locale » : les niveaux sont toujours présents ; c'est chaque système juridique qui décide lesquels sont ouverts, et la première tâche de l'évaluateur consiste à déterminer où se situe ce pouvoir discrétionnaire. Le département ne se prononce pas sur la répartition à privilégier.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport est défendable au regard de cette ontologie lorsqu'il énonce, dans cet ordre de présentation (quel que soit l'ordre dans lequel les décisions ont été prises) :

(a) **l'objet de l'évaluation**, car celui-ci détermine tous les autres aspects, et un rapport réutilisé à d'autres fins constitue un rapport distinct ;
(b) **le droit immobilier faisant l'objet de l'évaluation**, en précisant notamment s'il existe une question en suspens concernant la validité du titre, car une expertise d'évaluation ne peut être interprétée tant que le droit auquel elle se rapporte n'est pas précisé, que ce soit en tant que fait avéré ou en tant qu'hypothèse formulée ;
(c) **le droit applicable, et où se situe le pouvoir d'appréciation** — quelles décisions sont fixées par la loi et lesquelles sont laissées à l'appréciation des professionnels ;
(d) **la base de la valeur et sa source** — telles que prévues par la loi applicable, avec mention de l'acte de référence, ou choisies par l'expert dans les limites autorisées par l'objet de l'évaluation ;
(e) **la méthodologie**, choisie dans les limites laissées par les points (c) et (d), avec un vocabulaire pratique issu du domaine de compétence de l'expert (droit de passage, utilisation optimale) défini dès sa première utilisation et ne jamais imposé à des actes ou jugements étrangers.

La faille caractéristique réside dans le silence sur le point (c) : un rapport qui transpose le pouvoir discrétionnaire du système d'origine de l'évaluateur dans un instrument qui ne le prévoit pas. La comparaison entre la Finlande et le Qatar ci-dessus constitue un exemple édifiant — non pas parce que l'un ou l'autre de ces dispositifs est erroné, mais parce qu'un argument relatif au choix de la méthode a sa place dans l'un et n'a pas sa place dans l'autre.

Cross-references: 011 Le projet et ses effets sur la valeur — le mécanisme contrefactuel des règles de non-prise en compte de l'objectif 3.

013 Divergence terminologique — la rigueur lexicale exigée par la règle (e) de cette entrée.

014 La base de valeur et la méthode — les principes, les finalités, les contraintes et les dispositions légales souvent prescrites.

Dictionnaire : fondement de la valeur ; expropriation ; valeur imposable ; droit d'achat légal ; validité du titre de propriété.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : Amérique du Nord ; Union européenne ; Royaume-Uni ; Amérique du Sud ; Moyen-Orient et Afrique du Nord ; Afrique subsaharienne ; Asie de l'Est ; Asie du Sud-Est.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE EIGHT PURPOSES
% ====================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)
```

```
purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ====================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ====================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ====================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ====================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
```

```
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard').
   ↪

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
   ↪codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
   ↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
```

```
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ======================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
% ======================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ======================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ======================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
```

```
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ======================================================================
% SCOPE
% ======================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.
```

```
eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

Divergence terminologique (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

Définition formelle. *La divergence terminologique* correspond à l'absence de correspondance biunivoque entre les vocabulaires d'évaluation de différents systèmes juridiques. Dans les documents étudiés par ce département, elle se présente sous cinq formes récurrentes : l' *équivalent manquant*, lorsqu'un système n'a jamais exprimé un concept par un terme unique ; la *paire directionnelle*, où un système désigne l'augmentation et la diminution séparément tandis qu'un autre utilise un nom neutre — ou, plus loin sur le même axe, aucun nom du tout, la règle étant exprimée par un verbe ; le *même mot avec un référent différent* ; *les noms d'institutions* qui ne survivent pas à la traduction ; et *les époques calendaires*. Les trois premières constituent des divergences lexicales ; les deux dernières sont des divergences de référence — le nom qu'une institution portait à une date donnée, le calendrier dans lequel une date est inscrite. L'absence d'équivalent ne signifie pas que l'autre système ne dispose pas du concept : il peut l'exprimer par plusieurs termes, par un verbe ou par un mécanisme juridique. La divergence réside dans la relation entre deux systèmes, et non dans une lacune de l'un ou de l'autre.

The scheme dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l'opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)

Spanish	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
Portuguese	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Arabic	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
Russian	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
Japanese	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Présentation intuitive. Le présent article s'inscrit dans une perspective linguistique et comparative : il porte sur le vocabulaire — ce qu'il advient des termes d'évaluation à la frontière entre deux langues — et non sur le fond du droit d'un système quelconque ; il s'adresse aux experts qui rédigent ou lisent des rapports dans différentes juridictions. Dans tous les systèmes abordés ici, le bien à évaluer est l'expropriation (d'acquisition forcée ; dans le vocabulaire américain, « eminent domain ») et ses règles d'évaluation.

Un évaluateur qui travaille au-delà des frontières est confronté au problème sous sa forme la plus dangereuse : non pas sous la forme d'un mot impossible à traduire — cette impossibilité se fait sentir d'elle-même —, mais sous la forme d'un mot qui se traduit *sans difficulté* et qui désigne la mauvaise chose. Le terme russe проект ressemble à « projet » et figure dans tous les dictionnaires ; dans le contexte réglementaire, il désigne la documentation technique — les plans et les documents — et non l'entreprise pour laquelle le terrain est exproprié. Une recherche sur ce terme donne des feuilles de papier. Le projet est lexicalement plausible mais fonctionnellement erroné.

La discipline enseignée dans cet article n'est donc pas la traduction, mais l' **d'alignement** : avant de transposer un terme d'une langue à l'autre, il faut déterminer quel rôle ce terme joue dans sa langue d'origine, puis se demander quel est *son équivalent* dans l'autre système — qui peut être un mot différent, une paire de mots, une locution verbale, voire rien du tout. Les cinq sections ci-dessous classifient les cas où l'alignement échoue, car ces échecs, contrairement aux vocabulaires, sont peu nombreux et récurrents.

La règle d'alignement. La traduction correcte n'est pas nécessairement le mot le plus proche. Il s'agit du terme, de l'expression ou du mécanisme juridique qui remplit la même fonction dans l'autre système. Une traduction plausible ne constitue pas une preuve d'équivalence juridique : deux expressions peuvent se traduire naturellement par la même phrase en anglais tout en faisant référence à des règles différentes, et une traduction utilisable ne constitue jamais, en soi, une conclusion selon laquelle deux systèmes concordent.

Toutes les affirmations formulées ici concernant un instrument nommé ont été vérifiées par rapport au texte de référence de ce numéro, sauf lorsque la note de bas de page mentionne une autre source et la signale par un croix : une transcription, un texte consolidé, un commentaire d'un praticien ou la presse. Codes des notes de bas de page : [P] texte officiel de référence ; [T] transcription ; [M] recueil consolidé ; [C] commentaire d'un praticien ; † non vérifié par rapport au texte officiel de référence. Lorsqu'un formulaire a été signalé au ministère mais n'a pas encore été vérifié, il est publié et signalé comme en attente ; lorsque la vérification d'une formulation est encore en cours, la lacune est signalée plutôt que comblée. Cette entrée n'affirme jamais que deux systèmes concordent : deux lignes d'un tableau peuvent se ressembler, et le lecteur peut les comparer, mais la similitude de la formulation n'implique pas l'identité de la loi.

Où l'évaluateur la rencontre. 1. L'équivalent manquant. Un système dispose d'un terme

unique pour désigner un concept, tandis que l'autre n'en a aucun — ce qui ne signifie pas pour autant que ce dernier ne reconnaisse pas ce concept. Le cas le plus évident est celui de *l'« eminent domain »* , qui relève principalement du vocabulaire américain ; les termes généraux sont *« acquisition forcée »* et *« expropriation »*, et un rapport destiné à un public hors des États-Unis devrait les utiliser.

Le projet le plus complexe est celui du projet «» — terme utilisé dans le Commonwealth pour désigner l'entreprise dont les effets sur la valeur ne doivent pas être pris en compte (voir *Le projet et ses effets sur la valeur*) — cette exclusion correspondant à ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » ou de la « portée du projet » . En dehors du Commonwealth et des États-Unis, seuls le Japon et la Corée disposent d'un terme légal unique pour désigner l'entreprise ; ailleurs, la notion est scindée. L'Allemagne la scinde ainsi : l'usage moderne parle de *das Vorhaben* ; la tradition doctrinale (dans les pays de droit civil, le terme «doctrine» désigne les écrits des juristes, par opposition à la jurisprudence) parle de *das Unternehmen*, notion préservée dans § 87 FlurbG (*Unternehmensflurbereinigung*) ;[1] et la règle de non-prise en compte n'est pas du tout liée à un projet spécifique, mais à l'effet anticipé de l'expropriation — § 95(2) Nr. 2 BauGB exclut les «Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung» (variations de valeur résultant de l'expropriation imminente),[2] les auteurs de droit et les tribunaux qualifiant cela de *enteignungsrechtliche Vorwirkung*. La France prévoit *l'opération* («travaux ou opérations», L. 322-2, dernier alinéa).[3] En Espagne, le terme légal est *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: «plano o proyecto de obras») ;[4] le terme moderne utilisé en urbanisme est *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015).[5] Au Brésil, on parle de *a obra* et de *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5).[6] En Turquie, Kamulaştırma Kanunu, m. 11,[7] indique *imar ve hizmet teşebbüsü* — et *teşebbüs* signifie « entreprise », et non «proje» ; le mot d'emprunt n'est pas le terme légal.

Dans la législation russe, l'entreprise apparaît comme l' *objet* : объект (comme dans строительство объекта федерального / регионального / местного значения — construction d' un ouvrage d'importance fédérale, régionale ou locale). Les analogues les plus proches du « projet de non-prise en compte » se trouvent à deux endroits : le Code foncier (ZK RF), art. 56.8(5),[8], qui accorde de l'importance à l'usage antérieur et stipule que l' expropriation prévue ne doit pas être prise en compte (Планируемое изъятие … не учитывается), et art. 56.8(8) ainsi que le Code civil (GK RF) art. 280, en vertu desquels les améliorations apportées après notification sont aux risques et périls du propriétaire. Le Code civil art. 281(2) ne contient aucune exclusion de ce type, et le citer comme s'il en contenait une

[1] *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) ("Nachteile …, die durch das Unternehmen entstehen"; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

[5] Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded.* †

[6] Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

[7] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription.* [T]†

[8] Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

constitue une erreur que le département a constatée dans certains rapports.

Les textes législatifs rédigés en arabe suscitent la controverse. En Égypte et dans les pays du Golfe, le terme المشروع (*al-mashrūʿ*) est un véritable nom juridique : loi égyptienne n° 10/1990, art. 2 ;[9] ; loi qatarienne n° 8 de 2022, arts. 6–7 ;[10] Le décret-loi n° 33 de 1964 du Koweït[11] fait référence à العامة المنفعة مشروع (le projet d'utilité publique). Les textes législatifs maghrébins inspirés du modèle français utilisent « العملية / الأشغال » (l'opération / les travaux) à la place — loi algérienne n° 91-11, arts. 6 and 9.[12] Et ce qui manque peut être le *nom* plutôt que la règle : l'Égypte a une exception réelle mais restrictive — art. 18 de la loi 10/1990 ne tient pas compte de la plus-value résultant d'un projet d'utilité publique *antérieur* si l'expropriation intervient dans les cinq ans — et art. 17 tient compte de la variation de valeur du reste du terrain en cas d'expropriation partielle : une augmentation — plus-value (la hausse de valeur du terrain conservé par le propriétaire causée par les travaux ; dans la pratique américaine, les avantages spéciaux) — est déduite de l'indemnité, et une diminution — « worsenment » (terme britannique ; dans la pratique américaine, « damages to the remainder » ou « severance damages ») — y est ajoutée (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته …). Mais il n'existe aucune règle générale d'absence de projet dans l'ensemble des lois rédigées en arabe examinées, et les règles restreintes qui existent ne portent pas de nom collectif établi. Un rapport devrait le signaler, et non en inventer un.

L'Asie de l'Est se divise en trois parties. La loi japonaise sur l'expropriation foncière (loi n° 219 de 1951)[13] comporte un véritable terme technique juridique : 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, dont découlent l' « approbation du projet » (事業の認定, art. 16) et les noms dérivés 起業者 (l'entrepreneur) et 起業地 (le terrain du projet). La loi coréenne sur l'indemnisation foncière (토지보상법) suit cette structure : 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),[14] avec 사업인정, parallèlement à l'approbation du projet au Japon. La loi taïwanaise sur l'expropriation foncière (土地徵收條例) stipule 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),[15] avec le simple nom 事業. La République populaire de Chine constitue le cas contraire : aucun terme technique n'existe pour servir de référence d'évaluation. (La République populaire constitue également un contexte à part entière, auquel le cadre général ne s'applique pas : les terrains urbains appartiennent à l'État et les terrains ruraux à des collectifs, et les détenteurs détiennent des droits d'usage du sol pour un nombre d'années déterminé ; à l'instar d'un bail, ce droit perd de la valeur à mesure que sa durée résiduelle diminue, et il est évalué en fonction des années restantes — il ne s'agit pas d'un droit de propriété en pleine propriété (en termes américains, « fee simple »).) Le terme collectif légal est 建设活动 (*jiànshè huódòng* — activités de construction : la loi sur l'administration foncière (土地管理法) art. 45 ; décret n° 590

[9] Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription.* [T]†

[10] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

[11] Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]†

[12] Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

[13] Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

[14] Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[15] Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

du Conseil d'État, art. 9) ; «[16] » 建设项目 n'existe qu' en tant que terme générique d'urbanisme (arts. 52–53) et ne doit pas être présenté comme son équivalent.

2. Paire directionnelle, nom neutre ou verbe. Une *paire directionnelle* utilise des expressions distinctes pour les deux sens d'une variation — un terme pour une augmentation de valeur, un autre pour une diminution — alors que cette revue utilise une seule expression neutre : « *effet sur la valeur* » . Dans les textes législatifs examinés pour ce numéro, aucune loi n'utilise de nom abstrait général comme terme technique pour désigner l'effet du projet sur la valeur en tant que telle. Certaines lois n'utilisent que des termes directionnels (une augmentation, une diminution) ; d'autres utilisent un nom neutre pour désigner un changement de valeur (en allemand *Wertänderungen*, en français *changements de valeur*, en coréen 가격의 변동) sans en faire un terme technique. L'Allemagne associe *Wertsteigerung* et *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), *Wertänderung* étant disponible comme forme neutre. Parmi les termes directionnels, le Code français n'utilise que *plus-value* (L. 321-5, imputation sur le reliquat), tout comme l'Espagne n'utilise que le terme « enhancement » ; *moins-value* est un terme de la doctrine juridique et n'apparaît pas dans le Code. La « non-prise en compte » elle-même (L. 322-2) utilise le terme neutre *changements de valeur*, de sorte qu'elle s'applique aussi bien aux augmentations qu'aux diminutions. L'Espagne utilise *plusvalía* (art. 36.1 LEF) — qui ne concerne que l'augmentation — et *expectativas* pour la « valeur d'espérance » (valeur découlant de la perspective d'un gain futur ou d'une autorisation non encore réalisable ; art. 36.2 TRLSRU). Le Brésil associe *valorização* et *depreciação* (DL 3.365, art. 27) ; le terme technique en portugais est *mais-valia* (CE art. 23.º/2: «não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação»), vérifié dans ce numéro par rapport au texte consolidé de l'Lei n.º 168/99 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) et au texte publié au Journal officiel tel qu' adopté (Diário da República — le Journal officiel du Portugal promulguant ses lois — I Série-A, n.º 219, 18 septembre 1999). La Turquie associe *değer artışı* et *değer düşüklüğü* (m. 11–12), et son m. 12 prévoit que la compensation en cas d'expropriation partielle est plafonnée : la déduction ne peut excéder la moitié de l'indemnisation correspondant à la partie expropriée. Les lois inspirées du modèle arabe associent الزيادة / النقصان القيمة في (l' augmentation / la diminution de valeur) ; le terme technique égyptien désignant la plus-value est التحسين (*al-taḥsīn*; la taxe de plus-value, un prélèvement imposé aux propriétaires dont les terrains ont pris de la valeur grâce à des travaux publics : التحسين مقابل) — et il ne s'agit pas de المضافة القيمة, qui relève du vocabulaire de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le russe se situe à l'extrémité verbale de l'axe : la technique réglementaire est *verbale*, et non nominale — les effets « ne sont pas pris en compte » (не учитываются) — et il n'existe aucun nom d'art. Lorsqu' un rapport en russe nécessite le nom utilisé dans l'analyse de cette revue, la traduction recommandée par le département est изменение стоимости, avec le couple прирост / снижение стоимости.

Les législations d'Asie de l'Est s'écartent complètement de ce projet : plutôt qu'un nom ou un verbe, elles recourent à des dispositifs structurels (une date de référence figée, une règle d'interdiction de compensation). Dans la législation japonaise, aucun terme technique n'a été identifié pour désigner l'effet du dispositif sur la valeur ; ses dispositifs sont de nature structurelle. Art. 71 fige la valeur à la date de publication de l'approbation du projet (価格固定制), qui n'est réactualisée qu'en fonction de l'évolution générale des prix (物価の変動) ; art. 90 désigne l'avantage découlant du projet — 起業利益 (*kigyō rieki*), un nom légal — et *interdit* de le compenser par des pertes de séparation (pertes subies par les terrains conservés du fait de leur coupure par rapport

[16]Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*; verified at gov.cn (State Council). [P]

à la partie expropriée ; dans la pratique américaine, « severance damages »). Le nom doctrinal désignant le gain exclu est 開発利益 (*kaihatsu rieki*) ; 価格の変動 (variation de prix) est une expression descriptive courante, et non un terme technique. Deux éléments japonais figurent toujours dans la liste des sources non vérifiées de ce numéro (le registre en attente dans l'addendum du Prolog) : le projet de normes d'indemnisation issu d'une décision du Conseil des ministres de 1962 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), qui pourrait contenir une mention explicite d'absence de projet mais n'a pas été consulté, et l'arrêt de la Cour suprême du 11 juin 2002 dans l'affaire « art. 71 »,[17], cité ici d'après la doctrine plutôt que d'après le texte de l'arrêt.

L'article 67, paragraphe 2, de la loi coréenne sur l' prévoit une règle générale d'exclusion des projets en ces termes : — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (lorsque le prix du terrain a varié en raison du projet d'intérêt public concerné, il ne doit pas être pris en compte) — s'appuyant sur le nom 가격의 변동; et l'art. 70(1) 지가의 영향 (influence sur les prix fonciers) est ce qui se rapproche le plus, parmi toutes les lois examinées, d'un « effet de valeur » au sens littéral. La doctrine est le 개발이익 배제 원칙 (exclusion des plus-values de développement), que la Cour constitutionnelle, dans affaire 89heonma107 (25 juin 1990), [18] a estimé qu'elle plaçait 개발이익 en dehors de la valeur objective couverte par l'indemnisation intégrale ; la loi sur la restitution des plus-values foncières définit 개발이익 (art. 2(1)) comme l'augmentation *dépassant* la hausse normale des prix fonciers. Cette mise en garde a son importance : 개발이익 ne concerne que la plus-value et ne répond pas au volet relatif à la dépréciation.

Dans les textes législatifs taïwanais, aucun nom équivalent ni aucune clause complète du projet de non-prise en compte du régime n'ont été identifiés. L'article Art. 30 prévoit une « prise en compte du prix du marché » (徵收當期之市價, c'est-à-dire le prix du marché en vigueur au moment de la prise en compte), la fourchette de variation du prix du marché (市價變動幅度) étant réexaminée tous les six mois ; l'article art. 30 des règles d'application fixe la date avec un *mécanisme de « cliquet » à sens unique* — si le prix de marché actuel est inférieur à celui annoncé, c'est le prix annoncé qui prévaut, de sorte que la dépréciation est neutralisée tandis que la plus-value n'est pas systématiquement exclue — et art. 7 des règles d'évaluation[19] exclut les transactions influencées par l'anticipation (期待因素影響之交易) des biens comparables. Le vocabulaire directionnel est 增值 / 漲價 par opposition à 減損 / 貶值, en vertu du principe constitutionnel 漲價歸公 (art. 143).

Dans les textes examinés concernant la République populaire de Chine, aucune règle du projet de « non-prise en compte du régime » n'a été identifiée. Le décret n° 590, art. 19, fixe un *seuil minimal* : l'indemnisation ne doit pas être inférieure au prix du marché d'un bien comparable à la date de l'annonce de la décision d'expropriation (征收决定公告之日) ; les mesures d'évaluation de 2011, arts. 10–11, fixent la date d'évaluation au jour de l'annonce et imposent de ne pas tenir compte que des facteurs liés au bail, à l'hypothèque et à la saisie. Les terrains ruraux sont soumis à un « prix de zone composite » (区片综合地价) fixé administrativement (par chaque province en vertu de la loi sur l' foncière art. 48), pour lequel il n'existe aucun scénario contrefactuel de marché. La paire directionnelle en pratique est 增值 / 贬值. Cette conclusion négative repose sur les deux instruments nationaux et les mesures de 2011 ; les règles locales et la norme nationale d'évaluation ne font l'objet d'aucun contrôle, et le registre en attente dans l'addendum fait état de cette limite.

[17] Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

[18] Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion de la plus-value foncière, *gaebal iik*, de la valeur objective couverte par l'indemnisation intégrale); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[19] Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

Règle pratique : lorsque l'on se réfère à un système de paires directionnelles, il convient de citer la paire dans son ensemble, et non l'un de ses éléments. Une règle citée uniquement par le biais de son terme « d'amélioration » peut donner une interprétation erronée d'une disposition qui s'applique également à la dépréciation — erreur documentée par *Le projet et ses effets sur la valeur* dans les juridictions appliquant la règle symétrique.

3. Même mot avec un référent différent. Le point central de *La base de valeur et la méthode* est la distinction entre *la base de valeur* (le type de valeur qu'une évaluation doit produire, comme la valeur de marché) et *la méthode d'évaluation* (la procédure utilisée pour parvenir au chiffre, comme la méthode du coût). En Pologne, la loi sur la gestion immobilière (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)[20] distingue ces deux concepts dans deux articles et explique pourquoi cette distinction est importante. Le terme *wartość odtworzeniowa* (valeur de remplacement) est une *base* de valeur (article 150). L'approche par les coûts qui permet de la déterminer est distincte et désignée séparément (article 152, paragraphe 3). Un traducteur qui rend ces deux notions par « l'approche par les coûts » ignore la distinction légale. Un expert en évaluation qui considère la « valeur de remplacement » comme une méthode confond le type de valeur avec la procédure. L'проекте russe évoqué au début de cet article constitue le cas inverse : là, un mot d'apparence familière renvoie à une notion erronée ; ici, deux concepts légaux distincts sont regroupés en une seule expression anglaise.

4. Les noms d'institutions qui ne résistent pas à la traduction. Le vocabulaire relatif aux structures judiciaires devient rapidement obsolète, ce qui constitue une divergence tant temporelle que linguistique : un nom correct à une certaine date ne désigne plus correctement l'institution à une autre. Si un rapport d'évaluation désigne un tribunal par un nom obsolète, cela nuit à sa crédibilité et, pire encore, cela peut donner l'impression qu'une citation fait référence au mauvais tribunal, ou à un tribunal qui n'existait pas à la date en question. Trois exemples illustrent ce phénomène. Au Mexique, à la suite de la réforme judiciaire de 2024, les *Salas* n'existent plus.[21] La « Suprema Corte » élue, qui a commencé à siéger en septembre 2025, ne siège qu'en formation plénière (*Pleno*). Un rapport rédigé après la réforme ne devrait pas décrire une décision actuelle comme émanant d'une « Sala » ; les décisions rendues par les « Salas » avant septembre 2025 sont toujours citées en mentionnant leur « Sala ». En Hongrie, le tribunal régional — juridiction de première instance pour les affaires importantes, juridiction d'appel pour les tribunaux d'arrondissement — porte le nom d'*törvényszék* depuis le 1er janvier 2012 ; « tribunal de comté » (*megyei bíróság*) est l'ancienne dénomination utilisée avant 2012.[22] Le Pakistan dispose d'une Cour constitutionnelle fédérale, créée par le 27e amendement en novembre 2025 ;[23]. La Cour suprême n'est donc plus l'instance de dernier ressort pour les questions constitutionnelles, contrairement à ce qu'indiquent les textes rédigés avant novembre 2025.

5. Époques calendaires. Le même problème d'alignement concerne aussi bien les dates que les mots. Les actes notariés de Taïwan utilisent les années de la République de Chine (minguo) : minguo 115 correspond à 2026. Ceux du Japon utilisent les années de l'ère Reiwa : Reiwa 8 équivaut

[20] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[21] Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte "se compondrá de nueve integrantes … y funcionará en Pleno"); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending.* †

à 2026. Les actes notariés de Thaïlande utilisent l'ère bouddhiste, qui a 543 ans d'avance sur l'ère commune. Si une date d'évaluation est mal convertie en raison d'un décalage entre les époques, il ne s'agit pas d'une erreur typographique. Cela décale la date d'évaluation et les éléments probants de plusieurs décennies, voire de plusieurs siècles. Lorsque des rapports citent de tels documents, ils doivent indiquer les deux formes : « minguo 115 (2026) ».

Exemple d'évaluation chiffré. Un avocat londonien, agissant pour le compte d'un prêteur, est titulaire d'un prêt garanti par un terrain allemand qui devrait être exproprié dans le cadre d'un projet routier. Il demande à un expert comment le droit allemand traite ce qu'un rapport anglais qualifierait d'« effets du projet sur la valeur ».

L'approche naïve repose sur une correspondance lexicale : on traduit « le projet » (évidemment, « *das Projekt* »), on le recherche dans le BauGB, on ne trouve aucune disposition pertinente, puis on en conclut que le droit allemand ne prévoit pas de règle relative au projet. Chaque étape échoue au regard de l'article 1 ou de l'article 3.

La démarche alignée consiste à se demander quelle fonction « le projet » remplit en soi — c'est-à-dire comment s'appelle l'engagement dont les effets doivent être ignorés —, puis à déterminer ce qui, en droit allemand, remplit cette fonction. Dans l'usage courant, cet engagement est appelé *das Vorhaben*, et dans la tradition doctrinale, *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). Cependant, la règle de non-prise en compte n'est pas liée à un engagement nommé : l'« § 95(2) Nr. 2 BauGB » exclut de la prise en compte toute variation de valeur résultant de *l'expropriation imminente* — «Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung » — c'est-à-dire l'*enteignungsrechtliche Vorwirkung* de la doctrine, l'effet anticipé de l'expropriation elle-même. De plus, la formulation relative à la valeur utilise des contraires : *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), de sorte que le rapport inclut les deux.

Le résumé ne traduit pas l'expression « le projet » et n'affirme pas que les deux systèmes sont équivalents. Il explique plutôt que le droit allemand traite cette question au moyen d'une règle fondée sur l'effet anticipé de l'expropriation, plutôt que par le biais d'un projet spécifique, et il inclut les termes et articles allemands pertinents. La mise en parallèle présente chaque système selon ses propres termes, les affiche côte à côte et permet au lecteur de les comparer.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport portant sur plusieurs juridictions devrait :

(a) indiquer le terme dans la langue source lors de sa première occurrence, accompagné de sa traduction provisoire ainsi que du texte et de l'article dont il est tiré, afin que le lecteur puisse vérifier la correspondance plutôt que de s'y fier aveuglément ;

(b) ne jamais affirmer que les termes de deux systèmes sont équivalents, mais expliquer ce que chaque terme signifie au sein de son propre système et laisser la comparaison se faire naturellement en les mettant côte à côte ;

(c) citer les paires directionnelles en tant que paires, car le fait de ne citer que le terme d'augmentation peut donner une interprétation erronée d'une règle qui s'applique également à la dépréciation ;

(d) marquer comme « en attente » tout formulaire qui n'a pas encore été vérifié par rapport à son texte source, comme l'avait fait la première version de cette entrée pour *mais-valia* jusqu'à ce que le texte portugais soit vérifié ;

(e) utiliser les noms actuels des institutions et les dates sous double format, car un nom de tribunal obsolète ou une année d'époque mal convertie constituent une erreur et non une question de style.

Les rapports transfrontaliers échouent souvent parce que la traduction des termes dans le vocabulaire du système national donne une fausse impression de fluidité et peut prêter à confusion.

Les rapports qui reconnaissent clairement ces différences peuvent être plus difficiles à lire, mais ils sont plus précis et suscitent moins de contestations.

Cross-references: 011 Le projet et ses effets sur la valeur — le concept dont cette entrée retrace le vocabulaire à travers les différents systèmes.

012 Les finalités de l'évaluation — la classification dont la règle (e) s'applique à la discipline visée par cette entrée.

Dictionnaire : divergence terminologique ; paire directionnelle ; fondement de la valeur.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : Union européenne ; Royaume-Uni ; Moyen-Orient et Afrique du Nord ; Asie de l'Est ; Asie du Sud ; Amérique du Nord ; Amérique du Sud.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`013-terminology-divergence.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = ścwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
   ↪ nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).
```

```
% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified).   % checked this issue against the source the entry's footnote names (
   ↪primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german,  'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german,  'das Unternehmen',   doctrine,     verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french,  'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyekta
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,  verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -------------

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)
```

```
equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
   ↪Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong ----------
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
   ↪').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
   ↪commentary where absent.

value_language(german,  'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french,  'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
   ↪verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').
```

```
value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
   ↪56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
   ↪Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
   ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
   ↪appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
   ↪enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
   ↪expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
   ↪mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
   ↪qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
```

```
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a), Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
   ↪losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
   ↪only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,       115,  1911).
calendar_era(reiwa,          8,  2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
```

```
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
   ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
   ↪  only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
           ( value_language(L, F, _, _, Src),
             sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).
```

```
false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
   ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
           ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
             cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
           value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 =:= Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C =< 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference,  [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
   ↪ the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
   ↪ proof of legal equivalence.").
```

La base de valeur et la méthode (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

Définition formelle. Une « *base de valeur* » définit le type de valeur qu'une mission est censée produire ; elle précise quelle valeur est recherchée, les conditions qui la définissent et pour qui elle est recherchée. Elle occupe le deuxième niveau de la hiérarchie expliquée à l'adresse *Les finalités de l'évaluation* et est choisie en fonction de l'objectif de la mission ; elle détermine également quels éléments de preuve sont acceptables. La base de valeur ne doit pas être confondue avec deux concepts étroitement liés. Une prémisse de valeur fait référence à la situation supposée dans laquelle l'actif est transféré, par exemple un marché libre, une vente en bloc, une liquidation ordonnée, une vente forcée ou une utilisation continue (le bien conservé dans son usage actuel) ; une vente en bloc signifie que toutes les unités sont vendues ensemble à un seul acheteur. La valeur de liquidation constitue une base ; la liquidation ordonnée et la vente forcée sont les prémisses (conditions de vente) dans lesquelles elle est estimée. Une approche de la valeur est la procédure générale (comparaison des ventes, coût, revenu) employée pour parvenir à une valeur une fois que la base et la prémisse ont été établies. Dans la pratique américaine, ces méthodes sont appelées « comparaison des ventes », « coût » et « revenu » (dans les Normes internationales d'évaluation : « marché », « revenu » et « coût »). La méthode ne fixe pas la base ; au contraire, chaque méthode donne une *indication de la valeur*, et le type de valeur indiqué dépendra de la définition de la mission et des données d'entrée qui ont été choisies.

Présentation intuitive. C'est souvent le mot « valeur » figurant dans l'intitulé d'une colonne qui est à l'origine de la confusion abordée dans cette rubrique. Par exemple, lorsqu'un expert désigne une colonne comme « *Valeur indiquée selon l'approche par les revenus* », la méthode en question est clairement précisée, mais la signification du chiffre reste obscure. L'intitulé approprié devrait être « *Indication de la valeur de marché selon l'approche par les revenus* », car cela rend le résultat clair. Si la colonne en question repose sur des hypothèses différentes, elle pourrait indiquer la valeur d'investissement ; or, la page ne contient aucune indication permettant de distinguer les deux cas.

Dans l'approche par les coûts, l'utilisation d'expressions abrégées peut s'avérer plus trompeuse que leur simple omission. Le terme « valeur de coût » regroupe à tort deux concepts différents. Le coût, le prix et la valeur sont tous trois distincts : le coût désigne le montant dépensé ou devant être dépensé, le prix correspond au montant effectivement payé lors d'une transaction donnée, et la valeur est une estimation de ce qui serait payé dans des conditions données. Cette distinction existait avant l'introduction des normes actuelles, et tous les systèmes examinés dans cet article la respectent. Les estimations du coût de reproduction à neuf et du coût de remplacement à neuf sont des estimations de coût ; elles ne deviennent une indication de valeur qu'après ajout de la valeur du terrain et déduction de l'amortissement cumulé. Le type de valeur indiqué dépend du type d'amortissement pris en compte et des composantes incluses.

Où l'évaluateur la rencontre. Les experts immobiliers parlent de « valeur de revient » et de « valeur de rendement », mais pas de « valeur de comparaison des ventes » : ils évoquent l'indication de la valeur de marché selon la méthode de comparaison des ventes. Cette abréviation a été adoptée

là où elle prête à confusion : les méthodes du coût et du revenu peuvent chacune être utilisées pour estimer plusieurs types de valeur, de sorte que le nom de la méthode ne précise pas quelle valeur a été déterminée. La méthode comparative des ventes indique le plus souvent la valeur de marché, et son résultat porte le nom de la valeur qu'elle indique.

Chaque approche permet d'estimer plusieurs types de valeurs, et l'éventail varie d'une approche à l'autre ; c'est précisément cette différence qui fera l'objet de ce qui suit.

La méthode comparative des ventes est celle qui est la plus clairement définie ; elle permet d'établir la valeur en examinant les prix payés pour des biens immobiliers similaires, puis en procédant à des ajustements pour tenir compte des différences entre ceux-ci. Si les biens comparables en question sont des transactions réalisées dans des conditions de pleine concurrence et répondant aux critères qui définissent la valeur de marché — parmi lesquels figurent généralement des parties motivées, une exposition raisonnable au marché et des modalités de paiement en espèces ou en équivalents de trésorerie —, le résultat obtenu reflète alors la valeur de marché. C'est là l'utilisation habituelle de cette méthode. Elle peut également servir à établir la « juste valeur marchande » dans le cadre des successions, des donations et de certaines questions fiscales, même si la définition juridique diffère, à condition que les éléments probants de la transaction soient similaires. Dans de tels cas, la définition provient du droit fiscal (pour les droits de succession et les droits de donation aux États-Unis, de la Réglementation du Trésor) plutôt que de la pratique de l'expertise. Elle sert de référence à la valeur imposable dans le cadre d'une évaluation de masse lorsqu'elle a été ajustée à une norme légale, et elle sert de référence à la valeur de liquidation lorsque les biens comparables font eux-mêmes l'objet de ventes en difficulté ou forcées et que l'évaluation repose sur l'hypothèse d'une liquidation. Il convient toutefois de noter que les ventes ordinaires sur le marché ne donnent pas lieu à une valeur de liquidation.

L'approche par les revenus s'applique à une très grande variété de situations, car chacune de ses données d'entrée peut provenir soit du marché, soit d'une partie spécifique. Les estimations de la valeur de marché sont obtenues à partir du loyer de marché, du taux de vacance de marché, des charges de marché et d'un taux de capitalisation ou d'actualisation dérivé du marché. À l'inverse, les attentes d'un investisseur individuel en matière de loyer, ses modalités de prise en charge des charges, la durée de détention, les modalités de financement, sa situation fiscale et le taux de rendement requis permettent, au moyen des mêmes calculs arithmétiques, d'estimer la valeur d'investissement pour cet investisseur. Ce même calcul permet également d'estimer la valeur d'usage — c'est-à-dire la valeur du bien pour un usage particulier et continu plutôt que pour son usage optimal — en capitalisant les revenus générés par cet usage. Elle permet également de calculer la valeur d'exploitation, qui tient compte des revenus provenant de l'activité d'une entreprise indissociable du bien immobilier, ainsi que la valeur imposable, pour laquelle la loi prescrit l'utilisation d'une méthode fondée sur les revenus. À elle seule, cependant, elle ne permet pas de déterminer la valeur assurable, qui est un chiffre basé sur les coûts, ni la valeur de liquidation, qui nécessite un ensemble d'hypothèses différent et un autre type de preuves.

Parmi les différentes méthodes d'évaluation qu'elle peut prendre en charge, l'approche par les coûts se situe entre la comparaison des ventes et l'approche par les revenus. Elle évalue le terrain selon son utilisation optimale et la plus rentable, comme s'il était libre, ajoute le coût de remplacement ou de reproduction à neuf, puis déduit l'amortissement reconnu par le marché, afin d'obtenir la valeur de marché. Elle est particulièrement adaptée aux constructions neuves et aux biens immobiliers à usage spécifique qui ne se vendent pas fréquemment. Si la définition de la valeur dans le cadre de la mission est modifiée pour correspondre à la valeur assurable, cette même procédure permet d'obtenir cette dernière.

La valeur assurable correspond au montant nécessaire pour remplacer les aménagements couverts, souvent sans inclure le terrain, les travaux d'aménagement du site et les fondations enterrées,

et en excluant partiellement ou totalement l'amortissement, comme indiqué dans la police. Il s'agit de l'utilisation non marchande la plus courante de cette méthode. La valeur d'usage et la valeur imposable ne sont utilisées que lorsqu'une définition spécifique ou un modèle de coût légal les exige. L'approche par les coûts ne fournit ni valeur d'investissement ni valeur de liquidation.

L'analyse de viabilisation d'un lotissement fait partie des techniques d'évaluation foncière (au même titre que la comparaison des ventes, la méthode d'allocation, la méthode d'extraction, la valeur résiduelle du terrain et la capitalisation de la rente foncière) ; il ne s'agit pas d'une quatrième approche. Sur le plan méthodologique, il s'agit d'une analyse des flux de trésorerie actualisés, ce qui la rattache à l'approche par les revenus et non à l'approche par les coûts. Elle consiste à projeter les prix auxquels les lots seront vendus ; de ces prix, elle déduit les coûts de viabilisation, les coûts de détention des lots jusqu'à leur vente et le bénéfice du promoteur ; elle actualise ensuite le solde sur la période d'absorption (le temps nécessaire pour vendre tous les lots). Il s'agit d'une forme de capitalisation du rendement (actualisation d'un flux de revenus futurs). Bien que la feuille de calcul puisse présenter un certain nombre de chiffres relatifs aux coûts, le fait de classer cette approche par postes de budget laisserait à tort entendre qu'il s'agit d'une approche par les coûts. Même lorsque l'approche est claire, sa base ne peut être déduite de la feuille de calcul ; ce sont les données d'entrée qui la déterminent, comme le montre le paragraphe suivant.

Les fondements d'une analyse de lotissement sont déterminés par ses données d'entrée : les prix du marché des lots, les taux d'absorption, les coûts de développement, une incitation entrepreneuriale soutenue par le marché et un taux d'actualisation dérivé du marché permettent de calculer la valeur de marché du terrain. En revanche, les exigences de rentabilité propres au promoteur, les modalités de son financement, la durée de détention, sa situation fiscale ou ses hypothèses d'absorption déterminent la valeur d'investissement de ce promoteur, même si les deux modèles reposent sur la même structure. Dans le modèle propre au promoteur, la courbe de l'incitation entrepreneuriale représente le bénéfice requis par ce dernier ; c'est à ce niveau que l'analyse de la valeur de marché bascule le plus facilement vers la valeur d'investissement.

Dans le cadre d'un lotissement, tant la valeur au détail des lots achevés (vendus un par un) que la valeur globale du stock (vendu à un seul acheteur qui assume le risque lié à la revente) constituent des valeurs de marché ; elles diffèrent par leur principe, et non par leur fondement.

Pourquoi elle compte pour la solidité. L'étendue de l'éventail des données utilisées dans une approche dépend de la part des données issues du comportement observé du marché et de celle provenant des définitions fixées par la mission. L'approche par comparaison des ventes tire ses données presque exclusivement de transactions réelles, aucune n'étant spécifique à une partie en particulier. L'approche par les revenus utilise à la fois des données issues du marché (loyer de marché, taux de rendement du marché) et des données propres à une partie (rendement exigé par cette partie, financement, situation fiscale), ce qui élargit d'autant sa fourchette. L'approche par les coûts occupe une position intermédiaire : le coût de construction neuve est en grande partie un fait avéré, tandis que les éléments pris en compte et le mode d'amortissement sont déterminés par la définition donnée dans la mission.

Il s'ensuit que plus la part des intrants d'une méthode provenant de la mission plutôt que du marché est importante, plus la justification avancée repose sur le jugement de l'évaluateur et plus elle est susceptible d'être contestée. Une décision suisse résumée dans la rubrique « Décisions judiciaires récentes » de ce numéro va dans le même sens. Dans l'affaire «1C_224/2025» (24 septembre 2025), l'*Bundesgericht* a déclaré que, dans le cas d'une expropriation formelle (une mainmise pure et simple sur le bien, par opposition à une restriction réglementaire, que le droit suisse qualifie d'expropriation matérielle), la valeur de marché est principalement déterminée par comparaison ; elle a écarté l'approche par les revenus, car ses résultats dépendent du taux de

capitalisation et de loyers qui peuvent ne pas être réalisables ; en l'espèce, deux biens comparables dûment ajustés ont suffi.

Ce principe s'applique également dans le contexte statistique utilisé par ce service depuis « *Régression hédonique* » (numéro 1). Dans le cas de la régression hédonique, la base dépend de l'échantillon et de la manière dont le modèle est spécifié. Si le modèle repose sur des transactions de plein marché réalisées dans des conditions de pleine concurrence, il estimera la valeur de marché ; mais s'il est appliqué à des ventes en situation de détresse ou à des transferts entre parties liées, on obtient un résultat différent, même si la forme de l'équation est la même et que les diagnostics et les statistiques d'ajustement peuvent sembler tout aussi satisfaisants. La méthode en elle-même ne change pas, mais la base de référence change, ce qui n'est pas indiqué dans les résultats.

L'une ne détermine pas l'autre : la méthode ne détermine pas la base, et la base ne détermine pas la méthode, sauf si une loi le prévoit, comme c'est le cas en Pologne. Deux lois présentées dans ce numéro illustrent ces deux caractéristiques. La loi autrichienne *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, le Journal officiel fédéral) fixe la base mais laisse le choix de la méthode ouvert. Dans le cadre d'une procédure judiciaire, sauf disposition contraire d'une loi ou d'un accord, la valeur à déterminer est la *Verkehrswert* (terme utilisé par la loi pour désigner la valeur de marché ; § 2, al. 1), qui est définie comme le prix qui serait normalement obtenu lors d'une vente réalisée dans le cadre de relations commerciales loyales (§ 2, al. 2). Les articles 3 à 7 décrivent les méthodes comparative, de rendement et des coûts, et permettent à l'expert désigné par le tribunal (évaluateur) de choisir parmi celles-ci en fonction de l'état des connaissances scientifiques et des pratiques existantes du marché.

La Pologne illustre également l'autre facette de cette relation. En vertu de la loi sur la compensation des dommages causés par l'expropriation (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*), l'indemnisation en cas d'expropriation est calculée sur la base de la valeur de marché (art. 134(1)) ; la valeur de remplacement (*wartość odtworzeniowa*) n'est utilisée que lorsque les biens de ce type ne font pas l'objet d'échanges commerciaux, de sorte qu'aucune valeur de marché ne peut être déterminée (art. 135(1)), le terrain étant alors évalué séparément des bâtiments et autres aménagements. En l'espèce, la loi va plus loin que celle de l'Autriche : art. 152(3) lie également chaque base d'évaluation à des méthodes d'évaluation — la valeur vénale à la méthode comparative ou à la méthode du revenu, la valeur de remplacement à la méthode du coût. Ces deux valeurs ne s'opposent pas ; la Cour administrative suprême (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA), dans une affaire fiscale (III FSK 560/24, 10 avril 2026), a clairement établi ce point en précisant que la valeur de marché et la valeur de remplacement ne sont pas des mesures opposées. Une loi peut choisir la base d'imposition, préciser les circonstances dans lesquelles une base différente s'applique et, comme en l'espèce, lier chaque base à une méthode d'évaluation.

Exemple d'évaluation chiffré. Une seule parcelle, une seule date d'entrée en vigueur, une seule approche, deux chiffres.

Un terrain d'angle d'environ 12 900 pieds carrés (1 200 m^2) situé sur une route devant être élargie. L'élargissement a été annoncé il y a deux ans ; depuis cette annonce, les terrains situés le long de cet axe se négocient à des prix plus élevés, car une route plus large génère davantage de trafic et offre une meilleure visibilité. Deux missions nous parviennent le même jour, toutes deux demandant un chiffre que les mandants qualifient de « valeur de marché », et toutes deux devant faire l'objet d'une analyse comparative des ventes.

Instructions du prêteur. Évaluer le terrain en l'état, à des fins de garantie hypothécaire. Trois ventes entre parties indépendantes dans le quartier, toutes réalisées après l'annonce, permettent d'ajuster le montant à \$540,000. Les biens comparables affichent un prix plus élevé, tout comme le bien à évaluer ; il n'y a rien à retirer, car le prêteur est informé de la valeur que le terrain pourrait

atteindre demain.

La mission d'expropriation. Évaluer le même site à la même date aux fins d'indemnisation, en vertu d'une loi qui ne tient pas compte de l'effet du projet lui-même sur la valeur (voir *Le projet et ses effets sur la valeur*). Les trois mêmes ventes, les mêmes ajustements, puis un de plus : la différence de prix dans le corridor imputable à l'élargissement, évaluée à 12 % par rapport aux ventes en dehors du corridor, apparaît. Le résultat est de $540,000 ÷ 1,12, soit $482,000 au millier près.

Deux chiffres, $58,000 d'écart, issus de la même méthode, des mêmes biens comparables, de la même date et du même postulat de vente sur le marché libre. Aucune erreur de calcul ne les sépare et aucun ajustement n'est dissimulé. Ce qui les distingue, c'est le fondement même — la définition de la valeur recherchée, que le terme commun de *« valeur de marché »* masque : l'une des estimations demande ce que le marché serait prêt à payer, l'autre ce qu'il aurait payé si le projet n'avait jamais été annoncé. Un lecteur à qui l'on ne montrerait que les deux feuilles de calcul, intitulées « *Valeur indiquée selon l'approche par comparaison des ventes* », n'aurait aucun moyen de distinguer l'une de l'autre et serait en droit de penser que l'une d'entre elles est erronée.

Notez ce que l'exemple *ne* montre *pas*. Le principe reste toujours le même : il s'agit dans les deux cas de ventes sur le marché libre ; aucune n'est une vente forcée ni une liquidation. L'approche reste toujours la même. Seule la définition de la valeur recherchée change, et le projet « sans manœuvre » est inférieur de $58,000 : le chiffre avancé par le prêteur est supérieur de 12 % à celui-ci. C'est là tout le sujet de cet article, résumé en une seule ligne de calcul.

Cross-references: 012 Les finalités de l'évaluation — le niveau supérieur à celui-ci ; la finalité détermine la base, et la loi applicable en fixe souvent la base.

013 Divergence terminologique — Comment la traduction peut brouiller les fondements et l'approche (l'exemple polonais).

005 Régression hédonique — où l'échantillon et la spécification remplacent les données d'entrée évoquées ici.

Dictionnaire : fondement de la valeur ; principe de la valeur ; indication de la valeur ; valeur assurable ; valeur d'investissement.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : les instruments autrichiens et polonais et la décision suisse citée ci-dessus.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
```

```
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ======================================================================
% THE THREE LEVELS
% ======================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
   ↪').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
   ↪').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.
```

```
approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ======================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ======================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
   ↪yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ======================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ======================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).
```

```
% ======================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ======================================================================
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ======================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ======================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

Articles

Department: Articles

Les langues du droit de l'évaluation

William Bert Craytor, SRA — Rédacteur en chef

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Une étude sur le droit de l'évaluation menée dans des juridictions dont la législation est rédigée en trente-six langues sources (chaque juridiction ayant été comptée une seule fois, en fonction de la langue dans laquelle sa législation est rédigée), publiée dans une revue qui paraît elle-même en douze langues, a abouti à un résultat auquel son auteur ne s'attendait pas : les juridictions étudiées se regroupent selon leur filiation juridico-linguistique plutôt que selon des critères géographiques, et au moins une similitude que le département avait attribuée à une ascendance commune s'avère, après examen, être une convergence indépendante. Cet article expose les résultats mis en évidence par la méthode multilingue, distingue quatre façons dont une langue véhicule le droit au-delà des frontières, et corrige un point du projet de synthèse comparative du département.

Keywords: droit comparé, langage juridique, OHADA, expropriation, méthodologie d'évaluation, transplants juridiques

1 Un accident de méthode

Cet article, qui était au départ une note sur les techniques de recherche, a fini par devenir tout autre chose.

Son sujet porte sur le droit de l'évaluation tel qu'il s'applique dans différentes juridictions — en particulier l'expropriation : *l'expropriation*, la confiscation de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle *l'« eminent domain »* (ou « condemnation ») — ainsi que les langues dans lesquelles ce droit est rédigé et s'applique.

Lors de la préparation de l'étude comparative publiée dans la rubrique « *Recent Court Decisions*» de ce numéro,[1], la rédaction a indiqué qu'un

[1]The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and

certain nombre de juridictions ne disposaient d'aucun contenu digne d'être examiné. Ce rapport s'est révélé erroné dans tous les cas où il a été vérifié. Oman était décrit comme n'ayant rien ; une simple recherche en arabe a permis de trouver une loi de 2023 sur l'expropriation comportant un chef d'indemnisation distinct — une catégorie distincte de préjudice pour laquelle une indemnisation est versée séparément — pour la privation de jouissance.[2] La Turquie n'était représentée que par deux arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme (la « Cour de Strasbourg ») ;[3] une recherche en turc a permis de trouver des arrêts de la Cour de cassation à la date d'évaluation concernant une expropriation de facto, parmi les décisions les plus instructives examinées.[4] La Cour de cassation est la plus haute juridiction de Turquie en matière civile ; elle examine les erreurs de droit, et non les constatations de fait, comme le font les cours de cassation dans les systèmes de droit civil. La date d'évaluation est la date à laquelle se réfère l'expertise d'évaluation, et l'expropriation de fait est une expropriation sans procédure formelle — ce que la pratique américaine appelle « inverse condemnation ». Taïwan, le Japon, la Corée et l'Indonésie ont chacun fait l'objet d'une seule requête rédigée dans la langue de la juridiction concernée.

La leçon qui s'en dégage immédiatement n'a rien d'exceptionnel, mais mérite tout de même d'être soulignée : une enquête menée en anglais sous-estimera le nombre de juridictions qui ne publient pas en anglais, et ce,

---

its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

[2]Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

[3]*Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye* (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4]Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (`https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021`, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

de manière *imperceptible*, en renvoyant une absence de résultats qui peut facilement être confondue avec une absence de législation.

La deuxième leçon a mis plus de temps à se faire jour, et c'est elle qui est bien à évaluer dans cet article. Une fois l'enquête devenue multilingue, les juridictions ont cessé de regrouper les dossiers selon la manière dont le ministère les avait classés. Elles les ont regroupés par langue — et, au-delà de la langue, selon leur origine juridique.

2 Quatre façons dont la langue véhicule le droit

Il est utile de distinguer ces mécanismes, car ils ont des conséquences différentes pour un praticien et pour un chercheur.

2.1 La langue de la procédure étant l

Le cas le plus simple. Un tribunal entend les plaidoiries et rend son jugement dans une langue donnée, et un chercheur qui ne maîtrise pas cette langue ne peut pas lire le jugement. C'est là l'obstacle auquel le département s'est heurté en premier lieu, et celui que l'on confond le plus facilement avec l'ensemble du problème.

Il convient de noter les cas où cela *ne* s'applique *pas*. Les juridictions supérieures du Pakistan siègent en anglais, tout comme celles de l'Inde, du Nigeria, du Kenya et de Singapour. Pour ces juridictions, le fait que le ministère ne les ait pas étudiées plus tôt ne pouvait en aucun cas s'expliquer par des raisons linguistiques.

2.2 En tant que langage juridique supranational

C'est nettement plus intéressant. Ici, une langue commune permet d'appliquer un corpus juridique unique dans de nombreuses juridictions souveraines.

L'exemple le plus frappant relevé dans cette étude est celui de l'OHADA (l' Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires), dont les dix-sept États membres partagent onze lois uniformes — la plus récente, relative à la comptabilité des entités à but non lucratif, a été adoptée en décembre 2022 — interprétées par une seule juridiction, la Cour commune de justice et d'arbitrage siégeant à Abidjan.[5] Depuis la révision de 2008 du traité fondateur, le français, l'anglais, l'espagnol et le portugais sont toutes des langues de travail, le français prévalant en cas de divergence. La loi

[5]Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

uniforme sur les opérations garanties régit les hypothèques sur les biens immobiliers dans l'ensemble des dix-sept États membres, ce qui signifie que l'évaluation des prêts garantis et l'exécution forcée s'appuient largement sur le droit commun de l'OHADA (les Actes uniformes sur les opérations garanties et sur l'exécution forcée) du Sénégal à la République démocratique du Congo, bien que l'enregistrement de l'hypothèque suive les règles du registre foncier de chaque État. Le champ d'application se limite toutefois au droit des affaires : les lois uniformes ne traitent ni de l'expropriation, ni de l'indemnisation, ni du régime foncier ; ainsi, le principe « une expertise pour les dix-sept pays » ne s'applique qu'aux opérations garanties et à l'évaluation en droit des affaires, et à rien d'autre.

Dans ce domaine, pour un chercheur en sciences comparatives, cela change complètement la donne. Une étude menée dans une seule langue, portant sur la Jurisprudence d'une seule juridiction (au sens du droit civil : l'ensemble des décisions judiciaires considérées comme des lignes directrices), couvre dix-sept juridictions. Le département a vérifié la situation concrète lors de la préparation de ce numéro : les décisions de la CCJA sont indexées et filtrables, portent des identifiants stables, et leurs résumés sont consultables sans compte, les textes intégraux étant accessibles après inscription gratuite. Cet accès est meilleur que celui offert par plusieurs bases de données asiatiques qui ont complètement déjoué les efforts du département.

L'Union européenne applique un corpus juridique unique dans l'ensemble de ses États membres, mais dans vingt-quatre langues ayant toutes la même force juridique, et non dans une seule. La Cour européenne des droits de l'homme se rapproche davantage de l'OHADA : ses arrêts rendus dans des affaires contre la Türkiye la lient (article 46), et sa jurisprudence est publiée en anglais ou en français, quelle que soit la langue de la procédure nationale qu'elle examine.[6]

2.3 En tant que support d'un code reçu

Le mécanisme à l'origine de l'observation centrale de cet article.

Les systèmes juridiques sont transposés, et cette transposition s'effectue par le biais de canaux linguistiques — ce que le juriste comparatiste appelle la « *réception* » : l'adoption ou l'héritage par un système juridique des lois d'un autre, comme lorsqu'une ancienne colonie reprend les lois de la puissance coloniale. Il en résulte que des juridictions n'ayant aucun contact contemporain entre elles peuvent partager une structure doctrinale — une *doctrine* étant un principe juridique établi développé par les tribunaux — parce qu'elles l'ont héritée de la même source.

Cette enquête a permis de mettre en évidence trois courants.

[6]European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

La lignée française. Les codes dérivés du droit civil français ou s'en inspirant sont à la base des systèmes juridiques du Maghreb — Maroc, Algérie, Tunisie — et, dans une moindre mesure, d'une grande partie de l'Orient arabe : le Code civil égyptien de 1948 a été rédigé sous la direction de Sanhuri en s'inspirant du modèle français, et a à son tour influencé la codification en Syrie (1949), en Irak (1951, rédigé par Sanhuri lui-même), en Libye (1953) et dans une grande partie du Golfe, notamment le Koweït et le Qatar. Le Liban fait figure d'exception au Levant : son Code des obligations et des contrats (1932) est un dérivé direct du mandat français qui précède le code égyptien. L'Afrique francophone a hérité directement de cette même tradition.

La tradition allemande. Le Japon a, à l'époque Meiji, adopté le droit civil allemand comme modèle principal, et les codes japonais ont à leur tour été transmis à la Corée pendant la période coloniale ; Taïwan applique le Code civil de la République de Chine de 1929-1930, rédigé sur le continent sur les modèles allemand, suisse et japonais, puis introduit sur l' île en 1945, remplaçant ainsi l'application coloniale japonaise. La Turquie appartient également à cette famille : sa réception de 1926 s'est inspirée du Code civil et le Code des obligations suisses — des instruments, au sens juridique de textes formels promulgués plutôt qu'au sens financier, de la famille germanique selon la taxonomie comparative standard de Zweigert et Kötz[7] — et non le Code français. Ce que cette famille *n'* a *pas* transmis, c'est l'évaluation fiscale. Les systèmes formulaires étudiés dans ce numéro (évaluations fiscales calculées à partir de valeurs unitaires publiées et de formules fixes plutôt qu'à partir des ventes des biens à évaluer) reposent sur des instruments fiscaux nationaux modernes : le « prix routier » japonais (*rosenka*, une valeur foncière au mètre carré publiée pour chaque rue) peut être écarté en vertu de la disposition n° 6 de la circulaire de base sur l'évaluation foncière (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* — une circulaire administrative, et non une loi) lorsqu'elle est manifestement inappropriée, la valeur étant alors fixée sur instruction du commissaire, qui peut s'appuyer sur une expertise ;[8] La méthode complémentaire coréenne (une formule légale utilisée lorsqu'aucune valeur de marché ne peut être déterminée) est prévue dans la loi sur les droits de succession et de donation;[9] et la « Bewertungsgesetz » (loi fédérale sur l'évaluation) de l' [10] est postérieure à l'adoption de cette méthode par le

[7]Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

[8]National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

[9]Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10]*Bewertungsgesetz* (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

Japon. Toute ressemblance entre ces régimes fondés sur des formules relève de la conjecture et non d'une filiation documentée.

Le droit néerlandais. Le droit romano-néerlandais est à la base du droit sud-africain, et le Code civil des Indes néerlandaises continue de servir de fondement au droit indonésien des obligations. Le droit foncier indonésien a toutefois été refondé : la loi agraire fondamentale de 1960 (loi n° 5 de 1960, l' UUPA) [11] a abrogé les dispositions du code colonial relatives à la propriété foncière, à l'exception de celles concernant les hypothèques (*hypotheek*), et fonde les droits fonciers sur l'*adat*, le droit coutumier autochtone. Le *hak guna bangunan* — le droit de construire à durée déterminée dont l'expiration fait l'objet du présent numéro — est une création de la loi de 1960, mais les dispositions de conversion de cette même loi ont transformé les droits d'*opstal* néerlandais existants en *hak guna bangunan* ; le lien avec le droit néerlandais est donc prévu par la loi ; le contenu de ce droit est désormais défini par la loi de 1960, et non par le code colonial.

2.4 En tant que *langue commune* des commentaires

C'est le canal le plus fragile et celui sur lequel on a le plus tendance à se reposer excessivement. Une grande partie de la documentation juridique mondiale est publiée en anglais, et une juridiction dont les décisions sont rendues en arabe ou en japonais peut néanmoins faire l'objet de discussions en anglais au sein des cabinets internationaux.

C'est à la fois très utile et trompeur. Les commentaires sont sélectifs : ils traitent de ce qui intéresse les capitaux mobiles à l'échelle internationale, ce qui n'est pas la même chose que ce qui revêt une importance doctrinale. Le cadre ukrainien d'indemnisation était facile à trouver en anglais, où il a attiré l'attention des professionnels internationaux ; les décisions turques relatives à la détermination des loyers, qui pourraient revêtir une plus grande importance pour la méthode d'un expert, ne l'étaient pas — et ce numéro pourrait les identifier, mais ne les confirme pas encore.

3

de correction

La synthèse comparative initialement préparée pour ce numéro indiquait que quatre juridictions — l'Inde, le Pakistan, la Türkiye et l'Égypte — estiment que lorsque l'autorité acquéreuse (aux États-Unis, l'expropriant)

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, `https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm`, accessed 6 October 2026. [P]

tarde à agir, la date d'évaluation est avancée et l'État supporte l'inflation survenue entre-temps. Elle ajoutait une mise en garde : l'Égypte, le Maroc et la Türkiye appliquent tous des codes qui découlent, d'une manière ou d'une autre, du droit civil français et suisse, de sorte que leur convergence est en partie héritée. (Cette affirmation figure dans la synthèse telle qu'elle a été initialement rédigée ; la synthèse de remplacement reliée à la position C4 dans ce numéro se limite à la forme des textes législatifs et ne la reprend pas. La correction est consignée ici car cette conclusion figurait dans le projet du département.)

Cette mise en garde est en partie juste et en partie erronée, et déterminer quelle partie l'est exige de la prudence.

Le droit civil égyptien est d'inspiration française, tout comme celui du Maroc, dont les tribunaux font coïncider la date d'évaluation avec celle du dépôt de la requête,[12], ce qui s'inscrit pleinement dans la tradition française ; tous deux ont adopté les formes du droit administratif français en même temps que les codes : l'Égypte avec un Conseil d'État (loi n° 112 de 1946), le Maroc avec des tribunaux administratifs dont les motifs d'annulation reprennent les catégories françaises (loi n° 41-90 de 1993).[13] Dans cette mesure, la similitude entre ces deux systèmes relève en partie d'un héritage plutôt que d'une invention indépendante, comme l'indiquait le projet.

La Turquie, cependant, n'a pas sa place sur cette liste, là où le projet l'avait placée, aussi séduisante que soit cette version simplifiée. Son adoption en 1926 s'est faite à la manière suisse — le Code civil et le Code des obligations, instruments de la famille germanique — et, plus fondamentalement, sa doctrine en matière d'expropriation ne figure absolument pas dans le code tel qu'il a été adopté. La règle de la date d'évaluation mentionnée dans l' étude provient de la Jurisprudence de la Cour de cassation en vertu de la loi nationale sur l'expropriation (*Kamulaştırma Kanunu*)[14] et de la Constitution : une décision de 2021 fixant l'évaluation à la date à laquelle l' action est intentée. L'appartenance à la famille du Code constitue un élément de preuve faible au regard de la doctrine de l'expropriation, qui relève du

[12]Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

[13]Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued 7 August 1946, *al-Waqā'i' al-Misriyya* no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

[14]Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

droit administratif et constitutionnel plutôt que du Code civil, et l'accord entre la Turquie et l'Égypte pourrait donc, après tout, refléter une véritable convergence.

Ce qui subsiste dans le système de common law reste inchangé et, bien compris, est d'autant plus intéressant. L'Inde et le Pakistan sont des juridictions de common law où l'anglais est la langue de travail : le Pakistan applique toujours la loi de 1894 sur l'expropriation foncière (Land Acquisition Act 1894), tandis que l'Inde a abrogé cette loi avec effet au 1er janvier 2014, pour la remplacer (hors dispositions transitoires) par la loi de 2013 sur le droit à une indemnisation équitable et à la transparence en matière d'expropriation, de réhabilitation et de réinstallation.[15] Le fait qu'elles soient parvenues à la même règle que les juridictions de droit civil ne s'explique pas par une ascendance commune, car elles n'en partagent aucune avec ces dernières.[16] Deux traditions juridiques aux fondements, procédures et vocabulaires différents ont convergi vers le principe selon lequel le retard de l'État ne doit pas faire supporter le coût de l'inflation au propriétaire dépossédé.

Telle est la conclusion à laquelle parvient le projet, avec un seul amendement : la Turquie aboutit à un résultat similaire par une voie différente — les biens fonciers expropriés sans procédure sont évalués à la date à laquelle le propriétaire intente une action en justice, et non à la date de l'expropriation — et elle y parvient de manière indépendante, et non par héritage. Il suggère également où un juriste comparatiste devrait chercher une véritable convergence : non pas parmi les juridictions qui partagent un même code, où la similitude est le résultat attendu, mais entre les différentes traditions juridiques, où ce n'est pas le cas.

4 Voici quelques exercices pour s'entraîner :

Trois propositions, par ordre décroissant de certitude.

Un résultat de recherche négatif dans une langue qui n'est pas la bonne ne constitue pas une preuve. C'est là un enseignement pratique qui ne se limite pas au domaine de la recherche. Un expert engagé dans le cadre d'une affaire transfrontalière qui conclut qu'une juridiction ne dispose d'aucune jurisprudence pertinente devrait être en mesure de préciser dans

[15] Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]†

quelle langue cette conclusion a été formulée.

La lignée doctrinale permet de déterminer où l'on trouvera un raisonnement transposable. Un évaluateur confronté à une juridiction qui lui est inconnue a tout intérêt à se demander de quelle tradition découle son code, car la réponse indique où existe déjà un raisonnement analogue. La réponse doit également être vérifiée au regard des réinterprétations locales : le régime d'un droit de construction à durée déterminée en Indonésie est régi par la loi agraire fondamentale de 1960 et sa réglementation, et non par le droit civil néerlandais que le code colonial avait autrefois intégré.

Les instruments supranationaux constituent l'unité d'étude la plus pertinente. Lorsqu'un instrument régit plusieurs juridictions — les lois uniformes de l'OHADA en étant un exemple phare —, c'est l'instrument, et non l'État, qui doit faire l'objet de l'étude, dans le domaine que cet instrument couvre effectivement . Dix-sept études nationales sur le droit des opérations garanties aboutiraient à peu près au même résultat, pour un coût dix-sept fois plus élevé.

5 Remarque sur ce que cet article n'est pas

Il ne s'agit pas d'affirmer que ce sont les familles juridiques qui déterminent les résultats, ni que ce sont les prémisses communes qui le font. La comparaison entre le Nigeria et le Congo présentée ailleurs dans ce numéro constitue un contre-exemple suffisant pour réfuter cette seconde affirmation : ces deux juridictions attribuent la propriété du sol à l'État[17] (le Nigeria par sa loi sur l'aménagement du territoire, qui attribue la propriété des terres de chacun de ses États au gouverneur de cet État,[18] et confère au titulaire un *droit* légal *d'occupation*, et non de propriété, avec une indemnisation portant sur les améliorations non amorties plutôt que sur la valeur du terrain), et ils parviennent à des conclusions opposées quant à savoir si la valeur du terrain lui-même donne lieu à une indemnisation. Des prémisses communes n'impliquent pas nécessairement des résultats communs.

Cette affirmation est plus restreinte. La langue trace les voies par lesquelles les idées juridiques se sont historiquement diffusées, et un chercheur qui ignore ces voies passera à côté d'éléments essentiels et interprétera de manière erronée la portée de ce qu'il découvrira. Ce département a passé un trimestre à assimiler la première partie de cette leçon. La seconde partie est à l'origine du présent article.

[17] Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

Comparaison des normes internationales d'évaluation

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. La pratique de l'évaluation est régie par des normes professionnelles, des exigences légales, des règles spécifiques à chaque mission, des obligations en matière d'information financière et des méthodologies établies. Aux États-Unis, l'évaluation immobilière est fragmentée et ne dispose pas d'un ensemble unique et complet de normes de pratique comparable au « Red Book » de la RICS. Si l'USPAP et l'IVS constituent les principaux cadres de référence, d'autres normes importantes incluent le « Red Book » de la RICS, les normes européennes d'évaluation (EVS), les normes uniformes canadiennes de pratique professionnelle en matière d'évaluation (CUSPAP), les lignes directrices australiennes et néo-zélandaises, les normes fédérales américaines en matière d'acquisition foncière, ainsi que les normes relatives à l'évaluation d'entreprises et à l'information financière. L'USPAP traite de l'éthique, de la compétence, de l'étendue des travaux, de la performance et de l'établissement des rapports. Cependant, les méthodologies d'évaluation détaillées sont dispersées entre la littérature professionnelle, les exigences des agences, les règles en matière de crédit, le droit écrit, les décisions de justice et les pratiques coutumières. Cette fragmentation souligne la nécessité de distinguer les normes de conformité, les normes de pratique, la doctrine méthodologique et les exigences spécifiques à chaque mission. L'annexe fournit, pour chaque juridiction concernée, la norme d'évaluation applicable, l'organisme émetteur, son statut juridique et son lien avec l'IVS.

Keywords: normes d'évaluation, USPAP, IVS, RICS Red Book, normes européennes d'évaluation, normes de pratique, droit comparé en matière d'évaluation

Contents

1 Introduction **159**

2 Une classification fonctionnelle des normes d'évaluation **160**

3 USPAP **160**

4 Normes internationales d'évaluation **160**

5 Livre rouge de la RICS **161**

6 Normes européennes d'évaluation **161**

7 Normes uniformes canadiennes de pratique professionnelle en matière d'évaluation **162**

8 Australie et Nouvelle-Zélande **162**

9 UASFLA : Le « Yellow Book » américain **162**

10 Normes d'évaluation des entreprises **163**

11 Normes d'information financière **163**

12 Systèmes d'évaluation réglementaires : l'exemple de l'Allemagne **164**

13 Critères d'octroi de prêts et exigences spécifiques à chaque mission **164**

14 Le fossé en matière de normes de pratique aux États-Unis **164**

15 Fragmentation des méthodes d'évaluation aux États-Unis **165**

16 Trois niveaux distincts de gouvernance en matière d'évaluation **166**

17 Proposition d'ontologie relative à la gouvernance de l'évaluation immobilière **166**

18 Vers une ingénierie de l'évaluation **167**

19 Tableau comparatif **167**

20 Conclusion **169**

A Champ d'application et normes en vigueur **170**
A.1 Couverture 170
A.2 Liste des juridictions 170
A.3 Les normes en vigueur, par région 171

1 Introduction

On parle souvent de l'évaluation immobilière comme si elle était régie par un ensemble unique de normes professionnelles. Dans la pratique, la gouvernance en matière d'évaluation est multicouche. Un évaluateur peut être simultanément bien à évaluer à la fois des normes déontologiques, des normes professionnelles générales, la législation propre à chaque juridiction, des obligations d'information financière, des règles en matière de crédit, des exigences des organismes de référence, ainsi que des attentes méthodologiques spécifiques à chaque mission.

Aux États-Unis, les « Uniform Standards of Professional Appraisal Practice » (USPAP) constituent la norme professionnelle dominante en matière d'expertise. À l'échelle internationale, les « International Valuation Standards » (IVS) offrent un cadre général d'évaluation largement reconnu. Cependant, ni les USPAP ni les IVS ne reflètent à eux seuls l'ensemble de la structure de la pratique moderne de l'évaluation.

Parmi les autres systèmes importants, on peut citer :

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation — Global Standards, communément appelées « *Red Book* » ;
- Normes européennes d'évaluation (EVS), communément appelées « *Blue Book* » ;
- Normes uniformes canadiennes de pratique professionnelle en matière d'évaluation (CUSPAP) ;
- les lignes directrices australiennes et néo-zélandaises publiées parallèlement aux IVS ;
- les normes uniformes d'évaluation pour les acquisitions foncières fédérales (UASFLA), communément appelées « *Yellow Book* » ;

- les normes d'évaluation d'entreprises de l'American Society of Appraisers (ASA) ;
- les déclarations de l'AICPA sur les normes relatives aux services d'évaluation (SSVS) ;
- les systèmes réglementaires d'évaluation immobilière tels que l'ImmoWertV allemand ; et
- les référentiels comptables tels que la norme IFRS 13 et l'ASC 820.

Pour établir une comparaison pertinente, il convient de distinguer les différentes fonctions que ces normes remplissent.

2 Une classification fonctionnelle des normes d'évaluation

Toutes les normes d'évaluation n'ont pas la même finalité. En voici une classification pratique :

1. **Normes éthiques et professionnelles** ,
2. **Normes générales d'évaluation** ,
3. **Normes de pratique professionnelle** ,
4. **Systèmes d'évaluation légaux et réglementaires** ,
5. **Normes d'évaluation spécifiques à certaines fins** ,
6. **Normes d'information financière** ,
7. **Normes d'évaluation spécifiques à certains actifs** , et
8. **Spécifications relatives aux rapports et aux données** .

Cette distinction est importante car une norme professionnelle régissant la conduite des experts immobiliers n'est pas la même chose qu'un cadre technique définissant une base de valeur (le type de valeur qu'une mission doit établir, comme la valeur de marché), une formule d'évaluation légale ou une spécification relative aux rapports hypothécaires.

3 USPAP

Les « Uniform Standards of Professional Appraisal Practice » (USPAP) constituent les principales normes professionnelles en matière d'expertise aux États-Unis (The Appraisal Foundation 2024). L'USPAP définit des exigences relatives à la déontologie, à la compétence, au périmètre des travaux, à l'élaboration de résultats d'expertise fiables, à la rédaction des rapports et à la conservation des dossiers.

L'USPAP est délibérément conçu de manière générale. Son objectif est avant tout d'établir des normes minimales de pratique professionnelle en matière d'expertise, plutôt que de prescrire une méthodologie technique exhaustive pour chaque type de problème d'évaluation immobilière.

D'un point de vue conceptuel,

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

L'USPAP indique donc à l'expert ce qu'il doit accomplir, mais ne constitue généralement pas un manuel détaillé dictant précisément comment sélectionner les biens comparables, estimer les ajustements, élaborer des modèles statistiques ou réaliser une analyse de marché.

4 Normes internationales d'évaluation

Le Conseil international des normes d'évaluation (IVSC) publie les Normes internationales d'évaluation (IVS), qui constituent un cadre mondial d'évaluation (International Valuation Standards Council 2024). Les IVS couvrent les principes généraux d'évaluation, les bases de valeur, les approches et méthodes, les données et éléments d'entrée, les modèles, la documentation, ainsi que certaines catégories d'actifs.

L'IVS a une portée internationale plus large que l'USPAP et revêt une importance particulière pour les évaluations transfrontalières, l'information financière, l'investissement institutionnel et l'exercice de la profession dans les juridictions qui l'ont adopté ou intégré.

D'une manière générale, l'IVS sert de cadre général d'évaluation à l'échelle internationale :

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

L'IVS constitue donc avant tout un cadre de normes techniques d'évaluation plutôt qu'un code éthique.

5 Livre rouge de la RICS

Le « RICS Valuation — Global Standards », communément appelé « *Red Book* », figure parmi les référentiels professionnels les plus importants au monde en matière d'évaluation (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024).

Le « Red Book » revêt une importance particulière, car il intègre l'IVS et ajoute les exigences professionnelles de la RICS, les exigences procédurales, les règles de gouvernance et les recommandations pratiques.

On peut représenter cela schématiquement comme suit :

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

Le « Red Book » et les normes professionnelles de la RICS qui s'y rapportent traitent de sujets tels que :

- conditions de mission ;
- les bases de valeur ;
- les inspections et enquêtes ;
- les approches et méthodes d'évaluation ;
- les modèles d'évaluation ;
- la documentation et les dossiers ;
- les exigences en matière de rapports ;
- les éléments comparatifs ;
- les prêts garantis ;
- les biens immobiliers en cours de développement ;
- les portefeuilles ;
- les incertitudes significatives en matière d'évaluation ; et
- d'autres applications spécifiques.

Le « Livre rouge » est donc bien plus qu'une simple norme en matière d'éthique et de reporting ; il fait également le lien entre les normes d'évaluation de haut niveau et le travail pratique d'évaluation.

6 Normes européennes d'évaluation

Le Groupe européen des associations d'experts en évaluation (TEGoVA) publie les normes européennes d'évaluation, communément appelées « *Blue Book*» ((TEGoVA 2025)). En Europe continentale, les EVS revêtent une importance particulière pour l'évaluation immobilière.

L'EVS traite des principes et des pratiques d'évaluation dans le contexte juridique, financier et réglementaire européen. Il concerne tout particulièrement le crédit hypothécaire, la réglementation bancaire, le crédit garanti et les marchés immobiliers.

En Europe, deux grandes traditions professionnelles coexistent donc :

RICS Red Book

et

TEGoVA European Valuation Standards

Elles se recoupent largement, mais sont distinctes sur le plan institutionnel.

7 Normes uniformes canadiennes de pratique professionnelle en matière d'évaluation

Les Normes uniformes canadiennes de pratique professionnelle en matière d'évaluation constituent le principal cadre professionnel en matière d'évaluation pour les membres de l'Appraisal Institute of Canada (Appraisal Institute of Canada 2026).

Voici une comparaison succincte et utile :

United States → USPAP

Canada → CUSPAP

Le CUSPAP définit les exigences professionnelles applicables aux services d'expertise, de révision, de conseil et aux autres services d'évaluation connexes.

8 Australie et Nouvelle-Zélande

L'Australie et la Nouvelle-Zélande ne disposent plus de leurs propres normes d'évaluation. L'Australian Property Institute et le Property Institute of New Zealand exigent de leurs membres qu'ils appliquent intégralement les normes IVS (dont l'édition actuelle, IVS 2025, est entrée en vigueur le 31 janvier 2025) et qu'ils les complètent par des documents d'orientation australiens et néo-zélandais (tableau10).

Il s'agit donc d'applications nationales de l'IVS, complétées par des orientations locales, et non de cadres distincts fonctionnant en parallèle.

Ainsi, on peut conceptualiser cette structure comme suit :

IVS → Australia/New Zealand Guidance Papers
→ National and Application Requirements

9 UASFLA : Le « Yellow Book » américain

Les normes uniformes d'évaluation applicables aux acquisitions de biens fédérales s'appliquent aux missions d'évaluation liées à l'acquisition de droits immobiliers par le gouvernement des États-Unis.

Ces normes sont communément appelées « *Yellow Book* » ((Interagency Land Acquisition Conference 2016)).

L'UASFLA revêt une importance particulière dans les affaires relatives à l'expropriation, aux droits de passage et à l'acquisition de terrains fédéraux, en raison de son lien étroit avec la jurisprudence fédérale en matière d'indemnisation équitable.

Il ne doit pas être considéré comme un substitut à l'USPAP ; il s'agit plutôt d'un système destiné à un usage spécifique.

Federal Acquisition Appraisal = USPAP + UASFLA + Applicable Federal Law

Une expertise peut respecter les normes habituelles de l'USPAP tout en ne satisfaisant pas aux exigences fédérales en matière d'acquisition.

En cas de conflit entre l'UASFLA et l'USPAP, notamment en ce qui concerne le lien entre la valeur et la durée d'exposition (c'est-à-dire la durée pendant laquelle le bien aurait été sur le marché avant sa vente, selon l'estimation de valeur à la date d'effet, telle que définie par l'USPAP), l'expert immobilier invoque la règle d'exception juridictionnelle de l'USPAP et suit l'UASFLA (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2).

10 Normes d'évaluation des entreprises

L'évaluation ne se limite pas aux biens immobiliers. Parmi les principales normes américaines en matière d'évaluation d'entreprises figurent celles de l'American Society of Appraisers (ASA) et les déclarations de l'AICPA relatives aux normes en matière de services d'évaluation ((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007)).

Ces normes s'appliquent aux :

- entreprises commerciales ;
- titres ;
- actifs incorporels ;
- propriété intellectuelle ; et
- participations.

Ainsi, une classification exhaustive des normes d'évaluation devrait tenir compte du fait que l'évaluation est une discipline couvrant plusieurs types d'actifs.

11 Normes d'information financière

Les normes d'information financière ont une forte influence sur l'évaluation, mais elles ne fonctionnent pas de la même manière que l'USPAP ou le « Red Book » de la RICS.

En voici deux exemples importants :

- IFRS 13 — Évaluation à la juste valeur (International Accounting Standards Board 2011) ; et
- ASC 820 — Évaluation à la juste valeur (Financial Accounting Standards Board n.d.) .

Ces normes définissent comment la juste valeur doit être comprise et évaluée à des fins d'information financière.

Cette distinction peut s'exprimer ainsi :

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

considérant que

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

Les normes d'information financière régissent les objectifs d'évaluation, tandis que les normes professionnelles d'évaluation régissent la conduite et la méthode de travail de l'évaluateur.

12 Systèmes d'évaluation réglementaires : l'exemple de l'Allemagne

L'Allemagne offre un exemple d'approche réglementaire plus explicite : l'Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), une réglementation fédérale, prescrit les méthodes d'évaluation immobilière (Bundesrepublik Deutschland 2021). La différence avec l'USPAP est fondamentale : l'USPAP est avant tout une norme de déontologie et de performance minimale, tandis que l'ImmoWertV prescrit une méthodologie par le biais de la Réglementation.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

Cette distinction revêt une grande importance pour la jurisprudence en matière d'évaluation comparative.

13 Critères d'octroi de prêts et exigences spécifiques à chaque mission

Le crédit immobilier introduit un niveau supplémentaire de contrôle en matière d'évaluation.

Aux États-Unis, une expertise peut être influencée par les exigences imposées par :

- Fannie Mae ;
- Freddie Mac ;
- FHA ;
- VA ;
- autorités fédérales de régulation bancaire ;
- réglementation en matière d'expertise immobilière au titre du chapitre XI de la loi de 1989 sur la réforme, le redressement et l'application de la réglementation des institutions financières (FIRREA) ; et
- exigences de souscription propres à chaque prêteur.

Ces exigences ne remplacent pas l'USPAP.
Au contraire,

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}}$$

L'« Uniform Appraisal Dataset » (UAD), y compris ses versions ultérieures telles que l'UAD 3.6, relève davantage d'une spécification en matière de reporting et de données que d'une norme générale d'évaluation (Freddie Mac n.d.).

14 Le fossé en matière de normes de pratique aux États-Unis

Une différence structurelle notable apparaît lorsque l'on compare les pratiques d'expertise immobilière américaines au système de la RICS.

Les États-Unis disposent de l'USPAP, un cadre de référence en matière d'éthique et de normes de performance, mais ne disposent pas d'un cadre unique et complet régissant les pratiques d'évaluation immobilière, équivalent au « Red Book » de la RICS.

L'USPAP traite généralement des points suivants :

- éthique ;
- compétences ;
- périmètre des missions ;
- fiabilité des résultats des missions ;

- rapports ; et
- tenue des dossiers.

Ce qui fait défaut, c'est un ensemble cohérent et détaillé de principes pratiques obligatoires ou quasi obligatoires précisant la manière dont l'analyse d'évaluation immobilière devrait normalement être menée.

En revanche, la RICS publie ses normes obligatoires et ses recommandations d'application (les VPGA) dans un seul et même document.

On peut donc établir une distinction utile :

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

considérant que

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx{}& \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ &+ \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 Fragmentation des méthodes d'évaluation aux États-Unis

Les informations qui, prises dans leur ensemble, remplissent la fonction d'un équivalent du « Red Book » aux États-Unis sont dispersées entre de nombreuses sources.

Il s'agit notamment de :

- USPAP ;
- : documents d'orientation de l'Appraisal Foundation ;
- : manuels et ouvrages spécialisés de l'Appraisal Institute ;
- : exigences de Fannie Mae et Freddie Mac ;
- : exigences de la FHA et du VA ;
- : réglementation bancaire fédérale ;
- UASFLA ;
- : lois et Réglementation des États en matière d'expertise immobilière ;
- : décisions de justice ;
- : exigences spécifiques aux agences ;
- : normes techniques de l'IAAO relatives à l'expertise de masse (norme sur l'expertise de masse des biens immobiliers, norme sur les études de ratios, et autres) ; et
- : pratiques professionnelles courantes.

Il n'existe aucun document unique qui énonce de manière exhaustive :

> Voici la méthodologie professionnelle généralement admise pour réaliser une évaluation immobilière.

L'Appraisal Institute comble en partie cette lacune grâce à *son manuel intitulé « The Appraisal of Real Estate »* ((Appraisal Institute 2020)), ainsi qu'à des formations professionnelles, des monographies, des articles et d'autres ouvrages méthodologiques.

Cet ensemble de travaux décrit un processus général tel que :

$$\begin{aligned}\text{Market Analysis} \to \text{Highest and Best Use} \to \text{Data Analysis} \\ \to \text{Approaches to Value} \to \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

Toutefois, cette méthodologie n'est pas automatiquement obligatoire du simple fait qu'une mission soit réalisée conformément à l'USPAP.

Le système américain opère donc une distinction plus nette que celle de la RICS entre les normes professionnelles et la méthodologie professionnelle.

16 Trois niveaux distincts de gouvernance en matière d'évaluation

Un modèle analytique utile distingue au moins trois niveaux de gouvernance en matière d'évaluation :

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

L'USPAP traite de manière approfondie les niveaux 1 et 2.

En ce qui concerne l'évaluation d'un bien immobilier particulier, à laquelle le présent article limite cette affirmation, les États-Unis ne disposent pas d'une norme de niveau 3 universellement applicable ; au contraire, le niveau 3 est dispersé entre les manuels, la formation professionnelle, les règles des organismes, les exigences des prêteurs, les directives réglementaires, la jurisprudence et les pratiques professionnelles habituelles, tandis que la RICS parvient davantage à intégrer les trois niveaux.

Ces deux classifications se recoupent plutôt que de correspondre de manière biunivoque : les niveaux 1 et 2 relèvent de la couche 1 de la figure1, le niveau 3 des couches 3 et 4, et la couche 2 (IVS) couvre les trois niveaux.

17 Proposition d'ontologie relative à la gouvernance de l'évaluation immobilière

Figure 1 organise cette ontologie (une classification des types de règles et de leurs relations) en six niveaux, du plus général au plus spécifique à une affectation.

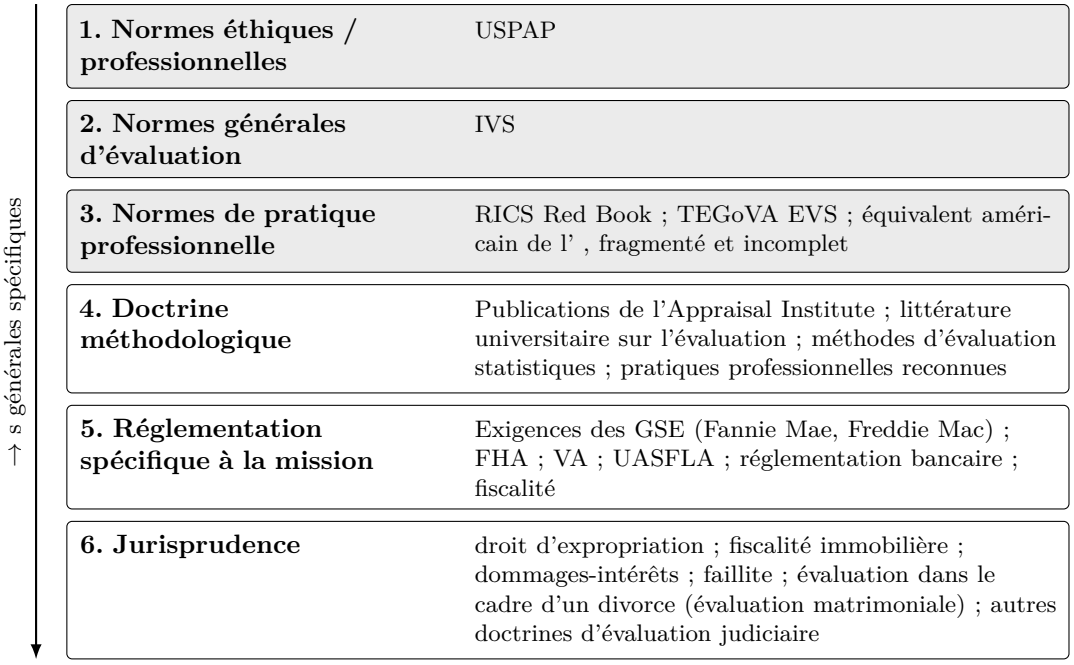


Figure 1: Une ontologie de la gouvernance en matière d'évaluation immobilière : six niveaux, allant des normes de conduite aux doctrines judiciaires qui régissent des évaluations particulières. Les niveaux ombrés correspondent à des normes au sens strict ; les autres relèvent de la doctrine, de la réglementation et de la jurisprudence.

Cette structure permet d'éviter de considérer toutes les règles relatives à l'évaluation comme relevant d'un même type de norme.

18 Vers une ingénierie de l'évaluation

La distinction entre les normes de conformité et les normes de pratique renvoie à un concept plus large : *l'ingénierie de l'évaluation*.

Un cadre d'ingénierie de l'évaluation ne se contenterait pas de déterminer si une expertise est conforme à l'USPAP ; il permettrait de formaliser le processus analytique qui aboutit à des conclusions d'évaluation crédibles.

La figure 2 présente les grandes lignes d'un tel cadre.

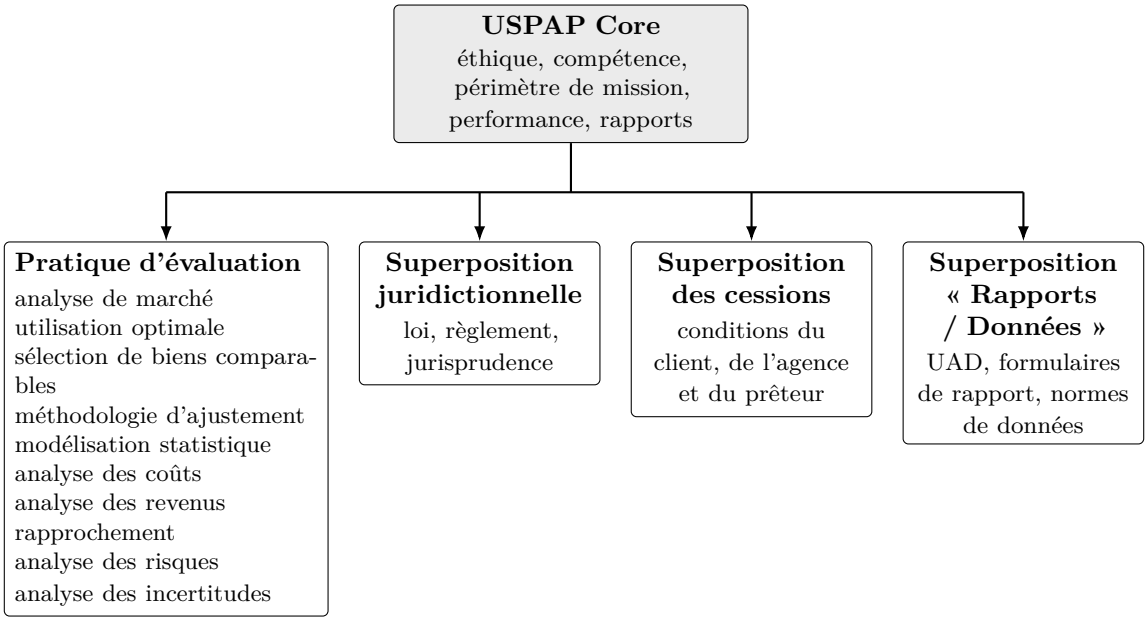


Figure 2: Le système américain d'ingénierie de l'évaluation « » : l'USPAP comme pilier fondamental, une couche opérationnelle en dessous, et trois couches superposées qui varient selon la juridiction, la mission et le régime de reporting.

Cette approche reconnaît que la conformité en matière d'expertise et la méthodologie d'évaluation sont deux choses distinctes.

Une évaluation peut, sur le plan procédural, respecter les normes professionnelles tout en recourant à des méthodes analytiques peu rigoureuses. À l'inverse, une analyse quantitative sophistiquée doit néanmoins satisfaire aux obligations éthiques, juridiques et de communication d'informations.

L'ingénierie de l'évaluation peut donc être représentée comme suit :

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

Dans ce contexte, l'absence de normes de pratique américaines revêt une importance particulière.

19 Tableau comparatif

Table 1: Synthèse comparative des cadres de gouvernance en matière d'évaluation

Cadre	**Compétence / Organisme**	**Fonction principale**	**Personnage**
USPAP	États-Unis / Appraisal Foundation	Normes d'expertise professionnelle	Éthique, compétences, champ d'application, performance, rapports
IVS	International / IVSC	Normes générales d'évaluation	Fondements de la valeur, approches, méthodes, normes relatives aux actifs
Le « Red Book » de la RICS	International / RICS	Cadre professionnel et pratique	IVS plus : règles professionnelles, exigences en matière de processus et recommandations pratiques
EVS	Europe / TEGoVA	Normes européennes d'évaluation	Normes professionnelles axées sur les biens, élaborées dans la perspective de la réglementation européenne en matière de crédit
CUSPAP	Canada / Institut canadien d'expertise immobilière	Normes d'expertise professionnelle	Cadre national canadien des professions
Documents d'orientation sur l'IVS avec API / PINZ	L'Australie et la Nouvelle-Zélande	IVS, obligatoire pour les membres	L'IVS a été adopté dans son intégralité ; des directives locales viennent le compléter
UASFLA	Gouvernement fédéral des États-Unis	Évaluation des acquisitions foncières fédérales	À vocation spécifique ; étroitement lié au droit de la juste indemnisation
Normes de l'ASA	États-Unis / ASA	Évaluation d'entreprises et d'actifs	Évaluation d'entreprises, d'actifs incorporels, de machines et autres éléments connexes
AICPA SSVS	États-Unis / AICPA	Services d'évaluation d'entreprises	Normes professionnelles applicables aux missions d'évaluation
ImmoWertV	Allemagne	Réglementation fédérale en matière d'évaluation immobilière	Méthodologie prescrite par la Réglementation en vertu du Code fédéral de la construction (Baugesetzbuch, loi allemande sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme)
IFRS 13	Comptabilité internationale	Évaluation à la juste valeur	Définit l'objectif d'évaluation en matière d'information financière
ASC 820	Comptabilité aux États-Unis	Évaluation à la juste valeur	Cadre de la juste valeur selon les principes comptables généralement reconnus aux États-Unis (U.S. GAAP)

20 Conclusion

La gouvernance internationale en matière d'évaluation s'appréhende mieux comme un système à plusieurs niveaux que comme une hiérarchie unique de normes concurrentes.

L'USPAP reste la principale norme professionnelle en matière d'expertise aux États-Unis. L'IVS offre un cadre international général en matière d'évaluation. La RICS apporte un volet important en matière de pratique professionnelle, en intégrant l'IVS à des directives détaillées sur les procédures, les aspects techniques et les modalités d'application. L'EVS remplit une fonction similaire mais distincte en Europe continentale, tandis que d'autres systèmes nationaux ou spécifiques à certains domaines s'adressent à des juridictions particulières et répondent à des objectifs d'évaluation spécifiques.

Cette comparaison met en évidence une caractéristique structurelle notable de l'évaluation immobilière aux États-Unis : il n'existe pas dans ce pays de référentiel unique et d'application générale en matière de normes professionnelles, équivalent au « Red Book » de la RICS.

Au contraire, la méthodologie d'évaluation américaine se retrouve dans la littérature spécialisée, les réglementations gouvernementales, les règles des organismes, les décisions de justice, les exigences des prêteurs et les pratiques courantes.

Cette distinction suggère que les efforts futurs visant à formaliser les pratiques d'évaluation devraient distinguer quatre questions :

1. Quelles sont les obligations éthiques et professionnelles auxquelles est soumis l'évaluateur ?
2. Qu'est-ce qui constitue une prestation d'évaluation techniquement acceptable ?
3. Quelles méthodes d'analyse relèvent d'une pratique professionnelle défendable ?
4. Quelles règles supplémentaires, propres à une juridiction ou à une mission, s'appliquent ?

Un cadre formel d'ingénierie de l'évaluation pourrait apporter l'intégration qui fait défaut entre ces différents niveaux. Un tel cadre viendrait compléter l'USPAP plutôt que de le remplacer, tout en offrant une architecture méthodologique explicite, comparable en termes de fonction — mais pas nécessairement de forme institutionnelle — à la structure axée sur la pratique du « Red Book » de la RICS.

A Champ d'application et normes en vigueur

A.1 Couverture

La revue a pour objectif de couvrir tous les pays dont le produit intérieur brut nominal dépasse les$100 milliards de dollars américains — soit la projection nominale du Fonds monétaire international pour 2026 (International Monetary Fund 2026) — ainsi qu'un petit nombre de juridictions situées en dessous de ce seuil, incluses soit parce que la richesse y est concentrée de manière disproportionnée par rapport à leur taille — les îles Caïmans en étant l'exemple type —, soit pour compléter le tableau d'une région déjà couverte, les petits États membres de l'Union européenne en étant l'exemple type.

Certaines juridictions ne sont pas prises en compte car leurs gouvernements sont autoritaires (elles se situent dans la tranche la plus basse de l' *indice de démocratie 2025* de l'Economist Intelligence Unit (Economist Intelligence Unit 2026)) et leurs dossiers judiciaires sont difficiles d'accès. Il s'agit là d'une contrainte pratique plutôt que d'une règle : lorsque la législation et les décisions d'une telle juridiction sont accessibles, celle-ci est prise en compte dans l'étude.

A.2 Liste des juridictions

Le tableau 2 répertorie les juridictions situées au-dessus du seuil, regroupées comme les regroupent les volets de la rubrique *Décisions de justice récentes* de la revue, avec le PIB en milliards de dollars américains. Parmi les pays situés au-dessus du seuil et dotés de gouvernements autoritaires, ce numéro étudie la Russie, l'Arabie saoudite, les Émirats arabes unis, l'Égypte, l'Algérie, l'Irak, le Qatar, le Koweït, l'Angola, la République démocratique du Congo, l'Éthiopie et Oman, mais n'étudie pas la Chine (avec Hong Kong), le Vietnam, le Kazakhstan, l'Iran, l'Ouzbékistan, le Venezuela ou la Biélorussie. Les normes de tous ces pays sont consignées dans les tableaux régionaux ci-dessous, là où une recherche les a atteintes, car l'argumentation comparative de cet article ne dépend pas des juridictions qu'atteignent les volets consacrés aux décisions de justice.

Région	Juridictions au-dessus du seuil (PIB, milliards de $ US)
Amérique du Nord	États-Unis 32 384 ; Canada 2 507 ; Mexique 2 121 ; Porto Rico 129 (territoire américain)
Amérique centrale et Caraïbes	République dominicaine 136 ; Guatemala 129 ; Costa Rica 110
Amérique du Sud	Brésil 2 636 ; Argentine 688 ; Colombie 540 ; Chili 408 ; Pérou 381 ; Équateur 138 ; Venezuela 111*
Royaume-Uni et Irlande	Royaume-Uni 4 265 ; Irlande 779
Europe occidentale et septentrionale	Allemagne 5 453 ; France 3 596 ; Italie 2 738 ; Espagne 2 091 ; Pays-Bas 1 450 ; Suisse 1 147 ; Belgique 777 ; Suède 760 ; Autriche 624 ; Norvège 599 ; Danemark 504 ; Portugal 381 ; Finlande 338 ; Grèce 308 ; Luxembourg 110
Europe centrale et orientale	Pologne 1 134 ; Roumanie 481 ; Tchéquie 433 ; Hongrie 271 ; Ukraine 225 ; Slovaquie 169 ; Bulgarie 148 ; Croatie 117 ; Serbie 112 ; Lituanie 106
Moyen-Orient et Afrique du Nord	Turquie 1 640 ; Arabie saoudite 1 389 ; Israël 720 ; Émirats arabes unis 622 ; Égypte 430 ; Algérie 317 ; Iran 300* ; Irak 265 ; Qatar 217 ; Maroc 194 ; Koweït 173 ; Oman 117
Russie, Biélorussie et Asie centrale	Russie 2 656 ; Kazakhstan 360* ; Ouzbékistan 182* ; Biélorussie 102*
Afrique subsaharienne	Afrique du Sud 480 ; Nigeria 377 ; Angola 152 ; Kenya 147 ; République démocratique du Congo 123 ; Éthiopie 122 ; Ghana 118 ; Côte d'Ivoire 112
Asie du Sud	Inde 4 153 ; Bangladesh 511 ; Pakistan 408 (Estimation pour 2025 ; le WEO ne fournit aucune prévision pour le Pakistan en 2026)
Asie du Sud-Est	Indonésie 1 540 ; Singapour 660 ; Thaïlande 580 ; Vietnam 527* ; Malaisie 516 ; Philippines 512
Asie de l'Est	Chine (y compris Hong Kong) 21 302* ; Japon 4 379 ; Corée du Sud 1 931 ; Taïwan 977
Océanie	Australie 2 124 ; Nouvelle-Zélande 279
En dessous du seuil, à titre d'exhaustivité (proposition) : les États membres de l'UE que sont la Slovénie, l'Estonie, la Lettonie, Chypre et Malte ; les îles Caïmans, ainsi que les Bermudes, les Bahamas, Jersey, Guernesey, l'île de Man, Monaco et le Liechtenstein en tant que candidats selon la même logique ; et les juridictions situées juste en dessous du seuil et déjà couvertes par un volet de la rubrique : l'Uruguay, le Panama, la Bolivie, le Paraguay, la Guyane, l'Arménie, l'Azerbaïdjan, la Géorgie, la Moldavie et les pays des Caraïbes du Commonwealth.	

Table 2: Pays dépassant le seuil de couverture, par région. PIB : données nominales du FMI, prévisions pour 2026 (Perspectives de l'économie mondiale, avril 2026). * Au-dessus du seuil mais non incluses dans cette édition (voir le texte). Le chiffre pour la Chine (y compris Hong Kong) correspond à la somme des chiffres du FMI pour la Chine (20 852) et la RAS de Hong Kong (450).

A.3 Les normes en vigueur, par région

Chaque tableau ci-dessous présente, pour une région donnée, la norme d'évaluation applicable, l'organisme qui la publie ou la fait respecter, son statut juridique, son lien avec les normes internationales d'évaluation, sa version actuelle, ainsi que l'existence ou non d'une autorisation légale ou d'un enregistrement obligatoire pour exercer. *Le terme « légal »* signifie contraignant en vertu d'une loi ou de la Réglementation ; *« professionnel »* signifie contraignant pour les membres d'un organisme ; *« consultatif »* signifie ni l'un ni l'autre. Un crampon (†) signale un fait que la recherche n'a pas pu confirmer à partir d'une source primaire.

Trois tendances se dégagent et méritent d'être mentionnées avant de passer aux tableaux. Premièrement, l'adoption formelle des IVS par voie législative ou de Réglementation est désormais courante en dehors du monde anglo-américain : la Turquie, l'Arabie saoudite, Bahreïn, Dubaï, l'Afrique du Sud, le Nigeria, la Malaisie, les Philippines et, en matière d'insolvabilité, l'Inde,

exigent toutes de leurs évaluateurs, en vertu de la loi et dans les domaines couverts par les tableaux, qu'ils appliquent les normes IVS ou une norme nationale s'appuyant sur celles-ci. Deuxièmement, le modèle de méthodologie réglementaire illustré dans cet article par l'ImmoWertV allemand trouve des équivalents proches au Japon, en Corée du Sud, à Taïwan, au Pérou, en Argentine, en Pologne, en Tchéquie et au Vietnam, pays qui fixent chacun leurs méthodes par arrêté ministériel plutôt que par une norme professionnelle. Troisièmement, dans une grande partie de l'Amérique latine (y compris l'Amérique centrale et la République dominicaine) et de l'Asie du Sud, la règle en vigueur repose sur la réglementation en matière de garanties mise en place par l'autorité de surveillance bancaire et sur un registre des évaluateurs agréés, en l'absence totale de norme générale d'évaluation.

Table 3: Afrique subsaharienne et Afrique du Nord.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Afrique du Sud	Normes sud-africaines d'évaluation (SAVS) : IVS et évaluations municipales aux fins de la taxation des biens	SACPVP (conseil statutaire) ; SAIV (institut)	Obligatoire : les évaluateurs agréés doivent respecter	L'IVS a été adopté avec un supplément national ; le SACPVP, le SAIV, le SAICA et le Valuer-General sont membres de l'IVSC	Page SAVS mise à jour en janvier 2025, IVS 2025 implicite†	Loi n° 47 de 2000 relative à la profession d'évaluateur immobilier ; registre de la SACPVP
Nigéria	Normes nigérianes d'évaluation (le « Livre vert »)	ESVARBON (organisme public) ; NIESV (institut)	Législatif : s'applique aux géomètres et aux évaluateurs agréés	L'IVS a été adopté tel quel, conformément aux orientations nationales ; trois membres nigérians de l'IVSC	1re éd., 2018†	Registre ESVARBON en vertu de la loi de 1975
Kenya	Normes d'évaluation du Kenya 2021 et IVS	Conseil d'enregistrement des évaluateurs (organe réglementaire) ; ISK (institut, membre de l'IVSC)	Professionnel (KVS) ; inscription obligatoire	En cohérence ; l'ISK fait référence au KVS 2021, à l'IVS 2025 et au « Livre rouge »	2021	Loi sur les évaluateurs, chap. 532 ; registre du VRB
Ghana	Pas d'organisation nationale ; les membres utilisent l'IVS et le « Livre rouge »	GhIS (membre de l'IVSC)	Réservé aux professionnels	Alignés par le biais de l'adhésion	—	Pas de registre légal ; projet de loi du Conseil de l'arpentage en cours d'examen (février 2026)
Égypte	Normes égyptiennes d'évaluation immobilière, 2e éd. (transcription latine : al-Ma"ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	Autorité de régulation financière (loi n° 10/2009)	Réglementation applicable aux experts enregistrés auprès de la FRA	Conformément à la stratégie IVS 2025	Décision n° 191/2026 du Conseil d'administration de la FRA (1re éd. 2015)	Registre de la FRA des experts en réévaluation d'actifs ; la CBE publie ses listes séparément
Maroc	Aucune disposition légale ; la charte de l'AMEI (2017) s'inspire de la charte française ; la RICS et l'IVS sont utilisées par les grands cabinets	AMEI (association) ; tribunaux chargés de désigner les experts judiciaires	Remarque : seul le titre d'« *expert judiciaire* » est protégé.	Affiliation informelle ; n'est pas membre de l'IVSC	Charte 2017	Pas de registre des évaluateurs ; uniquement des listes d'experts judiciaires
Tanzanie	Normes « fixées » par le Conseil (art. 13(m)) ; aucune n'a été publiée	Conseil d'enregistrement des évaluateurs ; évaluateur en chef	Légale	Non précisé dans la loi†; aucun membre de l'IVSC	Loi n° 7 de 2016 (chap. 138 R.E. 2023)	VVRA 2016 ; certificat annuel d'exercice

suite

Table 3: Afrique subsaharienne et Afrique du Nord *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Ouganda	En cours : normes à publier en vertu de la loi de 2025 sur l'évaluation	Institut des évaluateurs agréés d'Ouganda (nouveau)	Légale	IVS n'est pas mentionné dans la loi†	Adoptée le 4 septembre 2025, promulguée le 19 février 2026	Adhésion à l'ICVU obligatoire
Rwanda	Manuel de l'évaluateur IRPV	Institut des évaluateurs immobiliers (membre de l'IVSC)	Législatif (loi n° 17/2010)	Aligné	Loi n° 17/2010	Certification IRPV
Éthiopie	Proclamation n° 1357/2024 (promotion immobilière, commercialisation et évaluation)	Autorités fédérales et régionales chargées de l'octroi des licences†	Légale	Indépendant ; aucune affiliation à l'IVS ; n'est pas membre de l'IVSC	Publié au Journal officiel le 31 mars 2025	Licence professionnelle et commerciale, révision triennale
Zambie	Aucune n'a été publiée ; le ZIVS réglemente la pratique	Institut zambien des experts en évaluation immobilière (organisme officiel, membre de l'IVSC)	Légale	Conforme aux normes de l'IVSC†	Loi ZIVS de 2023	Registre ZIVS
Zimbabwe	Aucune publication	Conseil des évaluateurs du Zimbabwe (organisme officiel, membre de l'IVSC)	Légale	Inconnu†	Loi sur les évaluateurs, chap. 27:18 (1996)	Registre du Conseil des évaluateurs
Botswana	Aucune ; l'institut ne publie aucune norme et n'impose pas l'utilisation de l'IVS	Conseil consultatif de l'immobilier (organe statutaire) ; REIB (membre de l'IVSC)	Enregistrement légal, pas de norme	Membre de l'IVSC non soumis à l'obligation d'adhérer à l'IVS	Loi de 2003 sur les professionnels de l'immobilier	Registre REAC
Maurice	Aucun ; les praticiens utilisent le « Livre rouge » et l'IVS	Service public d'évaluation foncière (fiscalité foncière)	Aucun registre légal trouvé†	Conforme aux normes RICS	—	Statut RICS de facto
Sénégal	Aucune ; l'ONES dispose d'une section *évaluation immobilière*	Ordre national des Experts du Sénégal	Législatif (loi n° 2017-16)	Indépendant	2017	Inscription au tableau de l'ONES obligatoire
Côte d'Ivoire	Aucune ; il existe une chambre d'experts à caractère volontaire	Ordre des Géomètres-Experts (légal) ; CNEI-CI (volontaire)	Aucune loi relative aux évaluateurs immobiliers n'a été trouvée†	Indépendant	—	Tableau des géomètres-experts uniquement
Cameroun	Aucun résultat trouvé	MINHDU délivre des licences aux agents et aux promoteurs	Aucune loi relative aux évaluateurs n'a été trouvée†	Indépendant	—	Aucun registre d'évaluateurs n'a été trouvé

Remarques. L'Afrique du Sud et le Nigeria sont les seuls exemples africains d'un organisme statutaire ayant adopté l'IVS comme norme contraignante. Les lois uniformes de l'OHADA ne réglementent pas l'évaluation ; la loi uniforme sur les titres (2010) se contente de faire référence à l'évaluation d'un expert en cas de saisie. Il n'existe aucune norme panafricaine : l'AfRES est une société de recherche sans mandat de normalisation, et aucun accord de reconnaissance mutuelle concernant les évaluateurs n'a été identifié au sein de la Communauté de l'Afrique de l'Est. Sources : (South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya n.d.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors n.d.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

Table 4: La Turquie et le Moyen-Orient.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Turquie	*Uluslararası Değerleme Standartları* (UDS) : IVS en turc, publiées par la TDUB et la TSPB en vertu du communiqué III-62.1 de la SPK	SPK (autorité de régulation) ; TDUB (organisme d'autorégulation prévu par la loi, loi n° 6362 sur les marchés financiers, art. 76)	Obligatoire : requis pour les évaluations sur les marchés des capitaux ; la BDDK exige que les évaluations des garanties bancaires soient réalisées par des sociétés agréées	Adopté mot pour mot par traduction, approuvé par le SPK pour chaque édition ; le TDUB est membre de l'IVSC et de la TEGoVA	III-62.1 (JO 29966, 1er février 2017) ; IVS 2017 approuvée le 22 juin 2017 ; l'édition turque actuelle correspond probablement à l'IVS 2022†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı*, obtenue par examen et inscription (SPL) ; adhésion obligatoire à la TDUB
Arabie saoudite	IVS (en arabe, traduction certifiée par Taqeem depuis 2013) et les manuels sectoriels de Taqeem	Taqeem, l'Autorité saoudienne chargée de l'accréditation des évaluateurs	Réglementation : Loi sur les évaluateurs agréés, décret royal M/43 (2012)	Adopté tel quel ; la législation locale prévaut et tout écart par rapport à celle-ci doit être signalé ; Taqeem est membre de l'IVSC	Édition actuelle de l'IVS†	Registre des accréditations Taqeem
Émirats arabes unis (Dubaï)	Le Registre des Émirats (Registre d'évaluation immobilière)	Service foncier de Dubaï / RERA	Base juridique : Résolution n° 37/2015 du Conseil exécutif ; Résolution administrative n° 67/2020	Intègre la dernière version de l'IVS (révision de 2019 avec l'IVSC) ; DLD est membre de l'IVSC	2019†	Liste des évaluateurs de la RERA, renouvellement annuel
Émirats arabes unis (Abou Dhabi)	IVS adopté (2018) ; ADREVS cité par les organismes de formation	DMT / ADREC	Dispositions légales : Loi n° 3/2015, telle que modifiée en 2025, relative aux autorisations des experts en évaluation	Adopté ; le département est membre de l'IVSC	Édition†	Licence DMT/ADREC avec formation de renouvellement
Qatar	Aucune mesure spécifique ; Aqarat met en place des critères d'évaluation pour les évaluateurs (2026)	Aqarat (décret n° 28/2023) ; commission d'enregistrement du ministère de la Justice (loi n° 5/2024)	Cadre réglementaire ; conseil en matière de normes	Pas d'adoption officielle ; QIA est membre de l'IVSC	Loi n° 5/2024	Émergent†

suite

Table 4: La Turquie et le Moyen-Orient *(suite)*

Compétence	**Standard**	**Corps**	**Statut**	**Relation IVS**	**Édition**	**Licence**
Bahreïn	Normes d'évaluation du Bahreïn (BVS)	RERA	Textes législatifs : Loi n° 27/2017, Décret n° 69/2017, Résolution n° 2/2019	IVS adopté dans son intégralité, avec un supplément national (BVS 101–105, 400, 410) et une annexe du « Livre rouge »	BVS 2022 (première édition en 2019)	Licence RERA, renouvellement annuel
Koweït	Aucune ; les règles établies par les experts du ministère de la Justice (décision n° 585/2026) exigent le respect des « normes professionnelles »	Ministère du Commerce et de l'Industrie	Licence légale ; absence de norme contraignante	L'association des évaluateurs (membre de l'IVSC) promeut l'IVS	2010 ; 2026	Registre des experts du ministère de l'Industrie et du Commerce
Oman	Aucune en particulier	Ministère du Logement et de l'Aménagement urbain	Dispositions légales : le décret royal n° 79/2025 régit l'évaluation ; la réglementation d'application est en cours d'élaboration	Pas d'adoption officielle ; l'Autorité d'investissement est membre de l'IVSC	2025	Registre des travailleurs du secteur[†]
Israël	Normes d'évaluation foncière, 22 approuvées (transcription latine : Takanei Shamaut Mekarke'in)	Conseil des experts fonciers (ministère de la Justice) ; membre du comité des normes depuis 2005	Législation : Loi n° 5761-2001 relative aux experts immobiliers	Indépendant et fondé sur des règles ; non conforme à l'IVS ; l'IREAA (membre de l'IVSC) a traduit l'IVS en hébreu	Publié de 2006 à aujourd'hui	Licence et enregistrement auprès de la mairie
Jordanie	Aucune ; les instructions du DLS « tiennent compte des normes internationales »	Direction des terres et de l'arpentage	Dispositions légales : loi n° 38/1980 ; Réglementation n° 37/2020 relative à l'évaluation immobilière et à l'enregistrement des experts immobiliers, remplaçant la Réglementation de 2004 ; enregistrement obligatoire	Pas d'adoption officielle ; pas de membre de l'IVSC	2020	Registre des experts de la DLS

suite

Table 4: La Turquie et le Moyen-Orient *(suite)*

Compétence	**Standard**	**Corps**	**Statut**	**Relation IVS**	**Édition**	**Licence**
Liban	Aucun identifié†	Experts assermentés auprès du ministère de la Justice ; listes de la banque centrale	—	N'est pas membre de l'IVSC	—	Pas de licence spécifique
Iran	Aucun identifié ; experts officiels du pouvoir judiciaire	Pouvoir judiciaire	—	N'est pas membre de l'IVSC	—	Certification d'expert uniquement†
Irak	Loi n° 85/1978 relative à l'évaluation immobilière (fiscalité et tarification publique)	Commission générale des impôts	Une obligation légale, mais pas une norme professionnelle	Aucun	1978	Aucun résultat trouvé :†

Notes. Le communiqué né, III-62.1, a remplacé le communiqué né, série VIII, n° 45 de 2006 ; la BDDK exige que l'évaluation des garanties bancaires soit effectuée par des sociétés agréées par la BDDK ou la SPK, mais ne publie aucune norme propre. Selon Taqeem, les IVS constituent « les normes fondamentales … et sont donc obligatoires », leur non-respect étant passible d'amendes, de suspension et d'emprisonnement. Dubaï et Abou Dhabi délivrent des licences séparément ; il n'existe pas de norme fédérale aux Émirats arabes unis. Les normes israéliennes s'inspirent en partie des directives de Fannie Mae et n'intègrent pas officiellement les IVS. Sources : (Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu n.d.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar n.d.; Times Kuwait 2026).

Table 5: Asie du Sud-Est.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Singapour	Normes d'évaluation et lignes directrices pratiques du SISV	Institut des géomètres et des évaluateurs immobiliers de Singapour	Professionnel ; les règles d'inscription à la SGX y font référence	Aligné, mis à jour pour se conformer à l'IVS ; le SISV et l'IVAS sont membres de l'IVSC	Année de publication†	Licence d'expert en vertu de la loi de 1906 sur les experts (Appraisers Act 1906), délivrée chaque année par l'IRAS ; la compétence relève de la SISV.
Malaisie	Normes malaisiennes d'évaluation (*Standard Penilaian Malaysia*)	Conseil des experts immobiliers, des évaluateurs, des agents immobiliers et des gestionnaires immobiliers	Législation : textes d'application de la loi n° 242 de 1981 ; respect obligatoire	Adopté avec l'annexe nationale (information financière, financement, BNM, normes SC)	7e édition, en vigueur à compter du 1er juin 2025†	Évaluateur agréé en vertu de la loi n° 242
Indonésie	*Code de déontologie des évaluateurs indonésiens* et *Normes d'évaluation indonésiennes* (KEPI et SPI)	Comité KPSPI de la MAPPI	Obligation légale découlant de la loi : le règlement du ministère des Finances rend le SPI obligatoire pour les évaluateurs agréés	Adopté avec un supplément national ; le SPI VII fait suite à l'IVS 2017 ; le MAPPI est membre de l'IVSC	Numéro VII-2018 ; normes thématiques par projet d'exposé-sondage	*Autorisation d'exercice de la fonction d'évaluateur public* délivrée par le ministre des Finances (décret PMK n° 101/2014, tel que modifié)
Thaïlande	Normes et code de déontologie de la profession d'expert en évaluation des biens	Association thaïlandaise des évaluateurs ; Association thaïlandaise des évaluateurs (membre de l'IVSC) ; SEC	Professionnel ; agrément de la SEC pour les activités liées aux marchés financiers ; politique de BOT en matière de garanties	Alignée†	Édition†	Absence d'agrément général ; liste approuvée par la SEC ; déclaration de principe du BOT relative à l'évaluation des garanties et des biens immobiliers saisis (2019)
Philippines	Normes philippines d'évaluation (PVS)	Ministère des Finances / BLGF (membre de l'IVSC)	Disposition réglementaire : arrêté n° 037-18 du ministère des Finances ; prévu par la loi n° 12001 (RPVARA) concernant les barèmes locaux des valeurs de marché	Adopté avec le supplément national (PVS, 2e éd., intégrant l'IVS 2017)	2e éd. 2018 ; révision triennale en cours	Expert immobilier agréé en vertu de la loi RA 9646 (2009), Conseil de la République populaire de Chine

suite

Table 5: Asie du Sud-Est *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Vietnam	Normes d'évaluation du Vietnam (en translittération : Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	Ministère des Finances, en vertu de la loi n° 16/2023 relative aux prix et du décret n° 78/2024	Législatif (circulaires ministérielles)	Indépendant ; s'appuie sur les approches de l'IVS sans pour autant les adopter ; le service de contrôle des prix du ministère est membre de l'IVSC	Circulaires n° 30, 31, 32, 36 et 37/2024 (1er juillet 2024) et n° 42/2024 relative à l'immobilier (5 août 2024)	Évaluateur délivré par le ministère (circulaire n° 34/2024) ; les cabinets doivent compter cinq titulaires de cette carte
Cambodge	Normes d'évaluation cambodgiennes	Ministère de l'Économie et des Finances ; autorisations délivrées par l'autorité de régulation de la NBFSA	Réglementation (octroi de licences) ; statut de la norme incertain†	Alignement sur les objectifs ; n'est pas membre de l'IVSC	11 normes, biens immobiliers uniquement†	Licence et certificat d'un an (Prakas n° 064 du 27 décembre 2022)
Brunei	Aucune publication†	Conseil des évaluateurs et des agents immobiliers	Enregistrement légal	N'est pas membre de l'IVSC	—	Arrêté de 2009 relatif aux évaluateurs et aux agents immobiliers (chap. 281)
Myanmar	Aucune ; les commissions d'évaluation fixent les valeurs au titre du droit de timbre	Administration fiscale	Aucun	Aucun	—	Pas de licence d'évaluateur
Laos	« Pratiques standard d'évaluation au Laos »†	Commission laotienne des valeurs mobilières ; ministère de la Justice pour les mesures d'application	Réservé exclusivement aux questions réglementaires relatives aux valeurs mobilières et aux procédures judiciaires	Réclamations IVS ; aucun membre de l'IVSC	—	Agrément des cabinets par le LSC

Remarques. L'Association des experts en évaluation de l'ASEAN (1981) est un organisme de coopération qui ne dispose ni de normes contraignantes, ni de registre, ni de système de reconnaissance mutuelle ; les accords de reconnaissance mutuelle de l'ASEAN ne couvrent pas le domaine de l'évaluation. L'harmonisation passe par l'adhésion à l'IVSC et par le bureau asiatique de l'IVSC situé à Singapour. Sources : (Singapore Institute of Surveyors and Valuers n.d.; Inland Revenue Authority of Singapore n.d.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand n.d.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association n.d.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association n.d.).

Table 6: Asie du Sud.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Inde	L'IVS a été notifié pour toutes les évaluations en matière d'insolvabilité (circulaire IBBI RV/93/2026) ; normes d'évaluation de l'ICAI de 2018 pour les actifs commerciaux et financiers ; aucune « norme d'évaluation indienne » n'a jamais été notifiée en vertu de la règle 18.	L'IBBI en tant qu'autorité de régulation des organismes d'évaluation agréés (RVO) en vertu de la Réglementation de 2017 relative aux sociétés (évaluateurs agréés et évaluation) ; l'ICAI ; les RVO	Réglementaire pour la loi sur les sociétés et les catégories d'actifs prévues par l'IBC ; professionnel pour les normes de l'ICAI	Adoption intégrale de l'IVS pour les travaux de l'IBC (avril 2026) ; harmonisation avec les normes de l'ICAI ; treize membres de l'IVSC	Règlement de 2017, modifié le 1er juin 2026 ; IVS 2025	Registre de l'IBBI (terrains et bâtiments ; installations et machines ; titres) ; registre parallèle au titre de l'impôt sur la fortune (art. 34AB) ; inscription sur la liste des banques agréées
Pakistan	Il n'existe pas de norme nationale ; les lignes directrices de la PBA relatives à l'agrément des évaluateurs en vertu de la Réglementation prudentielle R-8 de la SBP	Association des banques du Pakistan ; Banque centrale du Pakistan	À des fins réglementaires uniquement, à titre de garantie	Indépendant ; n'est pas membre de l'IVSC	Recommandations de la PBA 2026	Pas de licence légale ; commissions PBA ; la commission I exige la présence d'un ingénieur, d'un architecte ou d'un urbaniste inscrit au PEC
Bangladesh	Absence de norme nationale ; politique d'agrément de la Banque du Bangladesh pour les sociétés d'évaluation des garanties (2023)	Banque du Bangladesh ; Conseil de l'information financière	Réglementation, garanties supérieures à 1 crore de Taka	La FRC, l'ICAB et l'organisme professionnel des évaluateurs sont membres de l'IVSC ; les normes IVS sont mentionnées, mais non adoptées.	Politique 2023 ; 131 entreprises inscrites (2024)	Engagement par l'intermédiaire d'une entreprise, validité de trois ans ; pas de licence individuelle
Sri Lanka	IVS, suivie par les membres de l'IVSL ; directive n° 13/2020 de la CBSL relative à la loi bancaire sur l'évaluation des biens immobiliers	Institut des évaluateurs du Sri Lanka (loi n° 33 de 1975, modifiée en 2019) ; Banque centrale ; Service gouvernemental d'évaluation	Organisme public ; les directives de la banque centrale s'imposent aux banques	L'IVS a été adopté ; l'IVSL est membre de l'IVSC ; aucune norme nationale distincte n'a été trouvée†	Directive n° 13/2020	Catégories d'adhésion réglementaires : les banques ne peuvent faire appel qu'à des membres « Fellows » de l'IVSL, à des « Senior Associates » de l'IVSL ou à des membres de la RICS

suite

Table 6: Asie du Sud *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Népal	Il n'existe pas de norme nationale ; directive unifiée n° 12 de l'Autorité nationale de régulation (NRB) relative aux clauses accessoires ; l'association des évaluateurs suit les IVS.	Banque centrale du Népal ; Association népalaise des évaluateurs immobiliers (membre de l'IVSC) ; Conseil de l'ingénierie	Uniquement garanties bancaires réglementaires	Aligné par le biais de l'adhésion ; non adopté par la loi	Directives unifiées 2081 (2024/25)	Il n'existe pas de loi sur les évaluateurs (la « loi sur l'évaluation de 2076 » citée ne figure pas dans le catalogue de la Commission du droit)†; listes d'ingénieurs agréés établies par les banques
Bhoutan	Barèmes gouvernementaux : taux d'indemnisation foncière (2022, modifiés en 2023) ; taux applicables aux garanties et aux bâtiments	Division de l'évaluation foncière et de l'estimation immobilière, ministère des Finances ; Commission nationale du territoire	Fixation administrative des tarifs	Indépendant ; n'est pas membre de l'IVSC	LCR 2023 ; CLBR 2025	Pas de licence ; réservés aux évaluateurs immobiliers agréés par l'État
Maldives	Réglementation n° 103-R/2025 relative à l'enregistrement des évaluateurs, en vertu de la loi sur les experts-comptables	CA Maldives ; règles prudentielles de l'autorité monétaire	Réglementation (évaluations aux fins de l'information financière)	Non vérifié†; n'est pas membre de l'IVSC	2025	Registre des évaluateurs, particuliers et cabinets
Afghanistan	Aucune ; uniquement la réglementation relative aux provisions des banques centrales	Banque centrale d'Afghanistan	Réglementation (provisionnement)	N'est pas membre de l'IVSC	2023	Aucun

Remarques. L'Inde applique plusieurs régimes simultanément : le registre de la loi sur les sociétés géré par l'IBBI par l'intermédiaire d'organismes d'évaluateurs agréés ; les normes de l'ICAI, qui s'imposent aux experts-comptables agréés dans le cadre de leurs missions au titre de la loi sur les sociétés ; les circulaires de 2026 de l'autorité de régulation de l'insolvabilité rendant l'IVS obligatoire pour les évaluations au titre de l'IBC ; le registre de l'impôt sur la fortune, qui subsiste malgré la suppression de cet impôt ; les règles d'agrément de la RBI (Banque centrale indienne) pour les garanties bancaires ; et la formule d'indemnisation prévue par la loi de 2013 sur l'expropriation foncière. Le projet de loi de 2020 sur les experts en évaluation n'a jamais été adopté ; le projet de loi de 2026 portant modification des lois sur les sociétés désignerait l'IBBI comme autorité d'évaluation. Il n'existe aucun instrument au niveau de la SAARC. Sources : (Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025).

Table 7: Amérique du Sud.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Brésil	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*, parties 1 à 7	L'ABNT (rédaction menée par l'IBAPE) ; la CONFEA/CREA et la CAU définissent qui est habilité à signer	Norme technique, ayant force obligatoire lorsqu'elle est intégrée : Résolution CMN n° 4.676/2018 relative aux garanties de crédit ; tribunaux et expropriation de fait	En phase ; l'IBAPE a adopté l'IVS ; l'IVSC mentionne COFECI parmi ses membres†	Parties 1 et 3 : 2019 ; Partie 2 : 2011 ; Parties 4 à 7 : 2002-2009, certaines sont signalées comme ayant été retirées†	Pas de licence d'évaluateur ; le *rapport d'évaluation* est signé par un ingénieur ou un agronome (loi n° 5.194/66) ou par un architecte
Argentine	*Normas Nacionales de Valuación* (NNV), recueil consolidé du 23 octobre 2025	Tribunal de Tasaciones de la Nación (loi n° 21.626)	Obligatoire pour les évaluations du secteur public national ; non contraignant pour les cabinets privés	Indépendant ; aucune référence à l'IVS dans le résumé ; n'est pas un organisme membre de l'IVSC	Résolution TTN 80/2025	Pas de licence nationale ; ordres provinciaux des *commissaires-priseurs* et conseils professionnels
Chili	NCh 3658 *Tasación de biens, obligations et droits*	Instituto Nacional de Normalización, en collaboration avec le ministère du Logement et l'association des évaluateurs immobiliers	Norme technique volontaire	Inscris sur la liste IVS ; n'est pas membre de l'IVSC	NCh3658/1 : 2021 ; /2 : 2022	Pas de licence ni d'enregistrement ; la SII fixe la valeur fiscale ; expropriation par une commission d'experts ; la circulaire CMF n° 2.373 (14 juillet 2026) ajoute un chapitre consacré aux garanties, RAN 21-10, qui entrera en vigueur le 1er janvier 2028
Colombie	*Normas Técnicas Sectoriales*, par l'intermédiaire des organismes d'enregistrement agréés ; résolution IGAC n° 941/2026 relative aux expertises commerciales	Superintendance de l'industrie et du commerce (loi n° 1673 de 2013) ; les organismes chargés de l'enregistrement ; l'IGAC	Dispositions légales : enregistrement obligatoire ; la résolution de l'IGAC s'applique aux expertises d'utilité publique et d'expropriation	Conforme ; la résolution 941/2026 fait référence à l'IVS pour les modèles ; le registre national est membre de l'IVSC	Résolution n° 941 (31 juillet 2026), abrogeant la résolution n° 620/2008	*Registre ouvert des experts*, treize catégories ; garanties bancaires conformément aux dispositions de la Surintendance financière

suite

Table 7: Amérique du Sud *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Pérou	*Règlement national en matière d'évaluations* (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Réglementation : obligatoire à des fins publiques, appliquée à l'ensemble du marché	Méthodologie indépendante ; l'organisme d'expertise est membre de l'IVSC et de l'UPAV	RM 172-2016, modifié en 2017 et 2020†	Deux registres : le registre du ministère et le registre des évaluateurs bancaires de la SBS (décision n° 3225-2021)
Uruguay	Sans nationalité	Dirección Nacional de Catastro (valeur fiscale) ; banque centrale pour les garanties	Pas de norme d'évaluation ; uniquement les règles cadastrales et bancaires	Indépendant ; n'est pas membre de l'IVSC	—	Pas de licence requise ; les commissaires-priseurs enregistrés en vertu du décret-loi n° 15.508/1983 peuvent procéder à des estimations ; les architectes et les ingénieurs peuvent exercer leur profession
Équateur	Aucune disposition nationale ; règles de la surveillance bancaire relatives à la qualification des évaluateurs	Superintendance des banques ; SEPS pour les coopératives ; les communes pour le cadastre	Réglementation (bancaire) ; aucune méthodologie imposée	Indépendant ; aucun membre de l'IVSC n'a été trouvé	Codification 2020	Qualification requise pour le poste de directeur (diplôme ou cinq ans d'expérience, 120 heures de formation)
Venezuela	Aucune disposition légale ; normes professionnelles SOITAVE	Registres SUDEBAN, SUDEBIP et SUDEASEG	Enregistrement réglementaire ; spécialiste des normes	SOITAVE dispense des cours sur l'IVS ; aucun membre de l'IVSC	2010†	Inscription obligatoire pour les activités réglementées
Bolivie	Aucune disposition nationale ; réglementation de l'ASFI relative aux *experts en évaluation*	ASFI en vertu de la loi n° 393/2013	Réglementation, secteur financier uniquement	Indépendant ; n'appartient ni à l'IVSC ni à l'UPAV	Circulaire ASFI/326/2015	Registres tenus par chaque banque
Paraguay	Normes d'évaluation techniques non nationales ; normes d'évaluation techniques de la banque centrale	Banque centrale du Paraguay	Réglementation, secteur financier	Indépendante ; association membre de l'UPAV	Rés. SB.SG 288/2002 ; Circulaire n° 246/2019	Registre des évaluateurs de la BCP

Remarques. L'UPAV, l'Union panaméricaine des associations d'évaluation (Lima, 1949), a rejoint l'IVSC en tant que membre institutionnel en octobre 2017 après avoir décidé d'adopter l'IVS, et dirige les traductions de l'IVS en espagnol et en portugais ; ses propres *« Normas UPAV »* ont un caractère consultatif. La norme chilienne NCh 3658 est la première norme d'évaluation du pays et reste facultative. La norme péruvienne RNT est une méthodologie prescriptive, fondée sur des barèmes, composée de 208 articles. Sources : (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017).

Table 8: Europe. *Stat* : statutaire ; *Prof* : professionnel ; *Adv* : conseil.

Compétence juridictionnelle	**Standard**	**Corps**	**Statut**	**Relation IVS/EVS**	**Édition**	**Licence**
Allemagne	ImmoWertV 2021 (méthodes d'évaluation à la valeur de marché selon le BauGB § 199) ; BelWertV (valeur hypothécaire selon la PfandBG § 16) ; EVS via BVS, IVD, BDVI	Gouvernement fédéral ; BaFin pour la BelWertV	Stat (les deux réglementations fédérales) ; Prof (EVS)	TEGoVA : BVS, IVD, BDVI ; certification REV obtenue	ImmoWertV en vigueur depuis le 1er janvier 2022 ; BelWertV modifiée en 2022	Absence de licence générale ; experts nommés et assermentés par les pouvoirs publics ; certification selon la norme ISO/IEC 17024 présumée conforme à la BelWertV
France	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière* ; l'EVS et le Red Book par l'intermédiaire des organismes signataires	Charte initiée par l'IFEI et signée par dix-sept signataires	Prof (signataires) ; aucune loi ni aucune réglementation	Conformément à l'EVS 2025 ; huit membres français de TEGoVA ; utilisation du REV	6e édition, novembre 2025	Pas de licence légale ; listes d'experts judiciaires uniquement
Espagne	Arrêté ECO/805/2003 (évaluation à des fins financières et valeur hypothécaire) ; EVS par l'intermédiaire des organismes d'architectes	Le ministère de l'Économie ; la Banco de España supervise les sociétés d'évaluation	Stat	TEGoVA : AEVIU, CGATE, CSCAE ; l'AEV travaille à l'intégration des systèmes ECO, EVS et IVS	Tel que modifié par l'arrêté ECM/599/2025 (efficacité énergétique)	Les entreprises, et non les particuliers : *sociedades de tasación* agréées par la Banco de España
Italie	*Code des évaluations immobilières* ; normes UNI 11612:2015 et UNI 11558:2014 ; lignes directrices de l'ABI relatives aux garanties	Tecnoborsa ; UNI ; ABI	Adv; engagement contractuel par le biais de panels bancaires	Codice regroupe IVS et EVS ; cinq membres de TEGoVA ; REV	Codice, 6e éd. 2025	Aucune ; certification volontaire selon la norme UNI 11558
Pays-Bas	Règles NRVT imposant l'utilisation d'un EVS ou d'un IVS	Registre néerlandais des experts immobiliers	Prof, autorégulation ; les superviseurs exigent l'enregistrement[†]	Les évaluateurs agréés appliquent la méthode EVS ou IVS et précisent laquelle ; quatre membres de la TEGoVA	Règlement de la Chambre en vigueur à compter du 1er octobre 2025	Pas de licence légale ; l'inscription au registre NRVT est obligatoire pour accéder au marché

suite

Table 8: Europe. *Stat* : fonctionnaire ; *Prof* : professionnel ; *Adv* : conseil *(suite)*

Compétence	**Standard**	**Corps**	**Statut**	**Relation IVS/EVS**	**Édition**	**Licence**
Pologne	Loi de 1997 sur la gestion immobilière ; Réglementation du 5 septembre 2023 relative à l'évaluation ; normes professionnelles du PFSRM ; norme du PFSRM relative à la titrisation (circulaire ministérielle de 2010)	Ministère du Développement et de la Technologie ; PFSRM	Stat (loi et réglementation) ; Prof (normes, « recommandées ») ; norme de titrisation rendue contraignante par avis	Normes PFSRM harmonisées avec celles de TEGoVA et de l'IVSC ; REV	Réglementation en vigueur au 9 septembre 2023	Licence d'État *d'expert en évaluation immobilière (rzeczoznawca majątkowy)*, registre central
Autriche	*Loi sur l'évaluation immobilière* (LBG 1992) ; ÖNORM série B 1802[†]; EVS via l'ARE et ÖVI	Législation fédérale ; Normes autrichiennes	Stat (LBG pour les évaluations judiciaires) ; Adv (ÖNORM) ; Prof (EVS)	TEGoVA : ARE, ÖVI ; REV	LBG consolidé	Experts agréés par le tribunal ; sinon, aucun
Belgique	EVS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB	Les trois associations	Prof	TEGoVA : trois membres ; REV	EVS 2025	Pas d'évaluateur[†]; agents immobiliers agréés
Portugal	Loi n° 153/2015 (régime des évaluateurs immobiliers pour les entités du système financier) ; EVS via l'ASAVAL, l'ANAI et l'APAE	CMVM (registre) ; Banque du Portugal	Stat	TEGoVA : trois membres ; REV	Loi n° 153/2015[†]	*Perito avaliador de imóveis* agréé par la CMVM, obligatoire pour les fonds, les banques et les assureurs
Suède	Règles applicables aux évaluateurs immobiliers agréés	Samhällsbyggarna	Prof, bénévole	Membre de TEGoVA ; référence IVS/EVS :[†]	—	Absence de licence légale ; projet d'autorisation
Danemark	Éthique professionnelle et normes d'évaluation ; qualifications *des experts immobiliers* ; arrêté relatif à l'évaluation des crédits hypothécaires[†]	Association danoise des agents immobiliægles ; Autorité de surveillance financière	Prof; Stat (crédit immobilier)	Membre de TEGoVA ; REV et TRV	—	Inscription obligatoire des agents immobiliers ; certification facultative des évaluateurs
Tchéquie	Loi n° 151/1997 relative à l'évaluation immobilière, assortie d'un décret annuel d'évaluation ; loi n° 254/2019 relative aux experts ; EVS via ČKOM	Ministère des Finances (décret) ; Ministère de la Justice (experts) ; ČKOM	Stat	ČKOM est membre à part entière de TEGoVA ; REV	Édition du décret[†]	*Expert* (inscrit au registre du ministère de la Justice) à des fins judiciaires et légales ; « *odhadce* » selon la licence professionnelle
Grèce	Loi n° 4152/2013 (registre des évaluateurs agréés) et code de déontologie ; EVS via l'AVAG	Ministère des Finances ; AVAG	Stat (registre) ; Prof	Membre de l'AVAG TEGoVA depuis 2010, organisme de certification REV	—	Évaluateur certifié, inscrit auprès du ministère des Finances

suite

Table 8: Europe. *Stat* : fonctionnaire ; *Prof* : professionnel ; *Adv* : conseil *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS/EVS	Édition	Licence
Roumanie	OG 24/2011 (statuts de l'ANEVAR) et normes de l'ANEVAR (SEV), obligatoires	ANEVAR (organisme d'intérêt public)	Stat (SEV obligatoire en vertu de la loi)	SEV selon l'IVS†; membre de l'ANEVAR TEGoVA ; REV	SEV annuelle†	*Évaluateur agréé* ; adhésion à l'ANEVAR obligatoire
Royaume-Uni	Évaluation RICS — Normes mondiales (Red Book Global) avec le supplément national britannique ; le Red Book intègre l'intégralité de l'IVS	RICS	Prof (applicable aux membres et aux entreprises réglementées ; mentionné par la PRA, la FCA et la loi sur les sociétés)	IVS 2025 intégré ; la RICS n'est pas membre de TEGoVA (contrairement à la CAAV et à l'IRRV)	En vigueur dans le monde entier à compter du 31 janvier 2025 ; supplément pour le Royaume-Uni en vigueur à compter du 1er mai 2024, réédité en janvier 2025	Pas de licence légale ; inscription au registre des évaluateurs de la RICS ; l'Écosse ne se distingue que par son régime de « Home Report »†
Irlande	Livre rouge SCSI/RICS ; l'IPAV suit l'EVS	SCSI ; IPAV	Prof.	Membre de l'IPAV TEGoVA ; SCSI via la RICS	2025	La PSRA délivre des agréments pour les services immobiliers ; l'évaluation en tant que telle ne fait pas l'objet d'un agrément†
Suisse	Normes suisses d'évaluation (SVS)	SIV et SEK/SVKG	Prof; Adv	Conforme aux normes IVS et EVS†	Édition†	Aucun ; experts judiciaires cantonaux
Norvège	Certification « Norsk takst » ; rapports d'état NS 3600:2025 ; EVS ou IVS pour les travaux commerciaux	Tarif norvégien	Prof, bénévole	Membre de TEGoVA ; REV et TRV	NS 3600:2025	Pas de licence légale
Islande	Évaluation officielle en vertu de la loi n° 6/2001 ; absence de norme d'évaluation privée	Agence du logement et de la construction	Stat (évaluation uniquement)	N'est pas membre de TEGoVA	—	Les agents immobiliers agréés réalisent des estimations de valeur du marché†

suite

Table 8: Europe. *Stat* : fonctionnaire ; *Prof* : professionnel ; *Adv* : conseil *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS/EVS	Édition	Licence
Serbie	Loi sur les évaluateurs immobiliers (Journal officiel n° 108/2016, n° 113/2017) ; Normes nationales, code de déontologie et règles de conduite professionnelle (n° 70/2017)	Ministère des Finances, sur proposition de son comité d'experts ; NAVS	Stat	Membre de NAVS TEGoVA depuis 2011 et membre de l'IVSC ; à l'origine des normes nationales relatives au service volontaire européen (EVS)†	2017	Agrément délivré par le ministre des Finances ; seuls les évaluateurs agréés sont habilités à réaliser des évaluations dans le cadre de prêts garantis et de procédures d'insolvabilité†
Bulgarie	Loi de 2008 sur les experts indépendants et normes bulgares d'évaluation	Chambre des experts indépendants	Stat	TEGoVA : deux membres ; REV	BVS 2018†	Licence légale et registre
Croatie	Loi sur l'évaluation immobilière et réglementation relative aux méthodes d'évaluation	Ministère de la Construction ; HDSViP	Stat	Membre de HDSViP TEGoVA	NN 78/15†	Experts judiciaires et *procureurs*
Chypre	« Livre rouge » et EVS ; registre ETEK (loi n° 224/1990)	ETEK ; Association chypriote des évaluateurs immobiliers	Stat (inscription)	Membre de CVA TEGoVA ; REV	—	Enregistrée auprès de l'ETEK, succursale d'expertise foncière†
Estonie	Série standard *d'évaluation* EVS 875 *Vara*	Association estonienne des évaluateurs ; Centre de normalisation	Adv; Prof	D'après l'IVS et l'EVS ; membre de TEGoVA ; REV	EVS 875, pièces révisées	Certification professionnelle délivrée par Kutsekoda
Finlande	Experts AKA (agréés) et KHK (prévus par la loi sur les fonds et les banques hypothécaires) ; « norme internationale d'évaluation » requise	Commission d'évaluation de la Chambre de commerce	Stat (KHK) ; Prof (AKA)	IVS ou EVS non précisé ; pas de membre TEGoVA	—	KHK : obligatoire ; AKA : facultatif
Hongrie	Décret n° 25/1997 du Premier ministre relatif à la valeur hypothécaire†; certification EUFIM	MAISZ	Stat (valeur de prêt)	MAISZ mentionne TEGoVA comme partenaire ; celle-ci ne figure pas sur la liste des membres	—	Pas de licence générale
Lettonie	Norme LVS 401 ; évaluateurs certifiés en vertu de la Réglementation du Conseil des ministres n°†	LIVA	Stat (certification)	Membre de TEGoVA ; REV	—	Évaluateur certifié

suite

Table 8: Europe. *Stat* : fonctionnaire ; *Prof* : professionnel ; *Adv* : conseil *(suite)*

Compétence	**Standard**	**Corps**	**Statut**	**Relation IVS/EVS**	**Édition**	**Licence**
Lituanie	Loi relative aux principes fondamentaux de l'évaluation des biens et d'entreprise ; méthodologie d'évaluation†	AVNT (organisme public) ; trois associations	Stat	Trois membres de TEGoVA : REV	—	Certificat d'aptitude délivré par l'État
Luxembourg	EVS via LPVI (créée en 2023)	LPVI	Prof	LPVI est membre à part entière de TEGoVA depuis octobre 2024	EVS 2025	Aucun
Malte	Loi Periti ; directives de la chambre ; EVS	Chambre des experts	Stat (mandat)	Membre de TEGoVA	—	*Perit* agréé†
Slovaquie	Loi n° 382/2004 relative aux experts ; Décret n° 492/2004 relatif à la valeur générale†	Ministère de la Justice	Stat	N'est pas membre de TEGoVA	—	*Expert* (inscrit au registre du ministère de la Justice)
Slovénie	IVS adopté par l'Institut des commissaires aux comptes ; loi sur l'audit†	Institut slovène des commissaires aux comptes	Stat (licence)	Membre de TEGoVA et de l'IVSC	—	Évaluateur immobilier agréé

Le niveau européen au-dessus des niveaux nationaux. L'EVS 2025, la dixième édition du « Blue Book » de la TEGoVA, est entré en vigueur le 1er janvier 2025 ; le « Red Book » de la RICS, édition mondiale, en vigueur depuis le 31 janvier 2025, intègre l'IVS dans son intégralité. Aucun de ces deux ouvrages n'est contraignant pour un évaluateur, sauf par le biais des règles d'une association membre ou d'une adoption au niveau national. Les instruments propres à l'Union européenne lient les prêteurs et les États membres, mais pas les évaluateurs immobiliers : la directive sur le crédit hypothécaire (2014/17/UE, art. 19) exige des normes d'évaluation fiables et cite l'IVSC, la TEGoVA et la RICS dans ses considérants ; le règlement sur les exigences de fonds propres, tel que modifié par le le CRR3 définit la valeur de prêt hypothécaire et la valeur du bien immobilier et exige un expert immobilier indépendant et qualifié appliquant des critères prudents et conservateurs (art. 229) ; enfin, les lignes directrices de l'ABE relatives à l'octroi de prêts exigent que les garanties soient évaluées par un évaluateur indépendant et qualifié appliquant des critères prudents et conservateurs (art. 229) ; enfin, les « normes internationales, européennes et nationales applicables » exigent que les garanties soient évaluées. Ces normes s'appliquent aux évaluateurs par le biais de la législation nationale, dont la BelWertV, l'ECO/805, la loi n° 153/2015 et la Réglementation polonaise de 2023 sont des exemples, ou par le biais de leur adoption par la profession. Le système allemand à deux valeurs, à savoir la valeur de marché au titre de l' l'ImmoWertV et la valeur hypothécaire selon la BelWertV, en est l'exemple type ; la norme espagnole ECO/805 constitue à la fois une méthodologie et une règle de valeur hypothécaire, applicable aux entreprises plutôt qu'aux particuliers ; seuls les Pays-Bas laissent l'évaluateur choisir entre l'EVS et l'IVS pour chaque mission. Sources : (Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004).

Table 9: Asie de l'Est.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Japon	Normes d'évaluation immobilière accompagnées de notes d'orientation (*Fudōsan kantei hyōka kijun*), en vertu de la loi sur l'évaluation immobilière (loi n° 152 de 1963)	MLIT ; supplément aux recommandations pratiques de la JAREA	Législatif-administratif : norme émise par un ministère et contraignante pour les titulaires de licence	Norme nationale indépendante ; la révision de 2014 a introduit la notion d'« acteur du marché » ; la JAREA est membre de l'IVSC et publie des traductions des normes IVS	Dernière mise à jour le 1er mai 2014 (réécriture complète en 2002) ; traduction en anglais en 2023	*Fudōsan kanteishi* : examen national et inscription auprès du MLIT
Corée du Sud	Loi sur l'expertise et les experts agréés ; Réglementation relative à l'expertise (arrêté ministériel du MOLIT n° 1253) ; Normes de pratique en matière d'expertise (avis du MOLIT n° 2023-522)	MOLIT ; KAPA (association des experts, loi, art. 33)	Législation : la loi, le règlement ministériel et l'arrêté ont tous force obligatoire	Indépendant ; KAPA est membre de l'IVSC ; aucune adoption officielle de l'IVS n'est mentionnée dans les textes	Loi modifiée en 2023 (n° 19403, entrée en vigueur le 10 août 2023) ; Règles et normes de septembre 2023	*Gamjeongpyeonggasa* : examen et titre délivrés par le ministre
Taïwan	Loi sur les experts immobiliers et Règlement technique relatif à l'évaluation immobilière (adoptés en vertu de l'article 19)	Ministère de l'Intérieur ; collectivités locales ; fédération nationale des experts immobiliers	Législation : loi et réglementation déléguée	Indépendant ; l'IVSC ne compte aucun organisme d'évaluation taïwanais parmi ses membres	Loi modifiée le 7 août 2024 ; Règles techniques modifiées pour la dernière fois le 20 décembre 2013	*Budòngchǎn gūjiàshī* : examen de l'Examination Yuan, certificat du ministère de l'Intérieur (MOI), autorisation d'exercer au niveau local après deux ans
Chine	Loi sur l'évaluation des actifs (2016, en vigueur depuis le 1er décembre 2016) ; norme GB/T 50291-2015 « Code d'évaluation immobilière » ; normes fondamentales du ministère des Finances et normes pratiques de la CAS	Assemblée populaire nationale ; ministère des Finances (MOF) pour la CAS ; ministère du Logement, du Développement urbain et des Terres (MOHURD) et ministère des Ressources naturelles (MNR) pour les experts immobiliers ; CAS ; CIREA	Législation ; norme nationale (de type recommandé, mentionnée dans la Réglementation) ; normes associatives	Le CAS est membre de l'IVSC ; déclaration officielle de convergence :†	Loi de 2016 ; GB/T 50291-2015 ; règlement sur les licences de 2021	*Fángdìchǎn gūjiàshī* : qualification nationale selon la réglementation de 2021 (fusion de la filière « expert foncier ») ; inscription via le CIREA

suite

Table 9: Asie de l'Est *(suite)*

Compétence	**Standard**	**Corps**	**Statut**	**Relation IVS**	**Édition**	**Licence**
Hong Kong	Normes d'évaluation HKIS 2024 ; « Red Book » utilisé par les membres de la RICS	Division de médecine générale de l'HKIS	Professionnel, obligatoire pour les membres	Conforme aux normes de l'IVS et au « Red Book » ; le HKIS est membre de l'IVSC	2024, à compter du 31 décembre 2024	Pas de licence spécifique à l'expertise ; titre de géomètre professionnel agréé en vertu du chapitre 417
Macao	Aucun résultat trouvé†	—	Aucune loi ni aucun permis trouvé	N'est pas membre de l'IVSC	—	Aucun résultat trouvé
Mongolie	Loi sur l'évaluation des biens	Ministère des Finances ; Institut des experts immobiliers agréés (membre de l'IVSC)	Réglementaire†	Adoption de l'IVS†	Édition†	Certification ministérielle†

Remarques. Les normes japonaises ont été publiées pour la première fois en 1964, réécrites en 2002 afin d'y ajouter un chapitre consacré aux flux de trésorerie actualisés et aux biens immobiliers titrisés, puis révisées pour la dernière fois en 2014 ; la loi sur la publication des prix fonciers (1969) oblige les experts immobiliers et les acquéreurs publics à utiliser les prix standard des parcelles publiés comme référence. La loi coréenne de 2016 dissocie l'évaluation de la loi sur les prix officiels, fait du prix standard publié des terrains la base légale pour les terrains et délègue les méthodes à un arrêté ministériel qui prescrit une méthode principale par type d'actif ; ses normes de pratique comportent des chapitres distincts pour les évaluations à des fins de garantie, d'information financière et d'indemnisation . Les règles techniques de Taïwan fixent une procédure en huit étapes et quatre méthodes, dont une méthode d'analyse du développement foncier. La loi chinoise de 2016 impose le respect des normes d'évaluation émises par les départements du Conseil d'État et les associations. Sources : (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents n.d.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Table 10: Amérique du Nord et Océanie.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
États-Unis	USPAP (dix normes : biens immobiliers 1-2, révision 3-4, évaluation de masse 5-6, biens mobiliers 7-8, entreprises 9-10)	Conseil des normes d'évaluation, Fondation pour l'évaluation	Obligatoire pour les experts immobiliers agréés et certifiés par l'État dans le cadre des transactions relevant de la juridiction fédérale au titre du titre XI de la loi FIRREA (1989) ; les États l'adoptent par voie législative	La Fondation est membre de l'IVSC ; l'USPAP ne repose pas sur les normes IVS.	Édition 2024, en vigueur à compter du 1er janvier 2024 ; réédition en cours selon les besoins†	Licence et certification délivrées par l'État selon les critères de l'AQB ; supervision de l'ASC
États-Unis (niveau pratique)	Yellow Book (UASFLA, 6e éd. 2016) ; normes de l'IAAO pour l'évaluation de masse (à titre consultatif ; adoptées par certains États) ; lignes directrices interinstitutionnelles en matière d'évaluation et d'expertise (2 décembre 2010) ; Guides de vente des GSE avec UAD 3.6 (obligatoires à compter du 2 novembre 2026) ; Normes de pratique d'évaluation de l'Appraisal Institute ; AICPA VS Section 100 (2008) ; Normes d'évaluation d'entreprises de l'ASA	Conférence interinstitutionnelle sur l'acquisition foncière ; IAAO ; agences bancaires fédérales ; Fannie Mae et Freddie Mac ; Appraisal Institute ; AICPA ; ASA	Champ d'application : réglementation relative aux marchés publics fédéraux (règlements de la loi uniforme, 49 C.F.R. § 24.103) ; réglementation et directives de surveillance applicables aux prêteurs soumis à surveillance (réglementation du Titre XI ; lignes directrices interagences) ; contractuel pour les cessions de prêts des GSE ; professionnel pour l'AI, l'AICPA et l'ASA ; consultatif pour l'IAAO	—	Comme indiqué	—
Canada	CUSPAP	Institut canadien d'expertise immobilière	Obligatoire pour les membres de l'AIC ; non réglementaire	L'AIC et l'Institut CBV sont tous deux membres de l'IVSC	CUSPAP 2026, obligatoire pour les missions à compter du 1er avril 2026	Pas de permis national ; réglementation légale au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse et, depuis le 1er décembre 2020, en Alberta

suite

Table 10: Amérique du Nord et Océanie *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Québec	*Normes de pratique professionnelle*	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1969)	Réglementaire : ordre professionnel régi par le Code des professions ; titre réservé	Non précisé	Texte daté du 24 mars 2025	Autorisation accordée par l'Ordre d'utiliser le titre
Canada (prêts)	Directive B-20 relative à l'évaluation des risques liés aux prêts hypothécaires résidentiels	BSIF	Attentes des autorités de surveillance à l'égard des établissements relevant de la réglementation fédérale	—	2017 (en vigueur au 1er janvier 2018)†	—
Australie	IVS (obligatoire) avec les documents d'orientation de l'ANZ sur l'immobilier	Institut australien de l'immobilier	Règle d'adhésion ; le projet de normes professionnelles sert de fondement à l'assurance exigée par les prêteurs	Adoption intégrale de l'IVS ; membre de l'IVSC	IVS en vigueur à compter du 31 janvier 2025	Enregistrement obligatoire uniquement dans le Queensland (†) et en Australie-Occidentale (Land Valuers Licensing Act 1978)
Australie (crédit)	APS 220 : Gestion du risque de crédit	APRA	Norme prudentielle contraignante en vertu de la loi de 1959 sur le secteur bancaire	—	En vigueur depuis le 1er janvier 2022†	—
Nouvelle-Zélande	IVS (obligatoire) avec les documents d'orientation de l'ANZ	Institut immobilier de Nouvelle-Zélande / Institut néo-zélandais des évaluateurs immobiliers	Règle d'adhésion ; fondement juridique lié à l'enregistrement en vertu de la loi de 1948 sur les évaluateurs immobiliers	Adoption intégrale de l'IVS ; membre de l'IVSC	IVS en vigueur à compter du 31 janvier 2025	Conseil d'enregistrement des évaluateurs, en vertu de la loi de 1948 sur les évaluateurs†
Papouasie-Nouvelle-Guinée	Loi de 1967 sur l'évaluation foncière	Direction des biens fonciers ; Institut des évaluateurs immobiliers	Légal†	—	—	Enregistrement légal†
Fidji	Aucun résultat trouvé ; il existe un institut professionnel	—	—	—	—	†

Remarques. La ligne consacrée aux États-Unis est scindée de manière délibérée. L'USPAP correspond au niveau « conduite et performance » ; la deuxième ligne correspond au niveau « pratique » et est structurée par domaine : le « Yellow Book » pour les marchés publics fédéraux, les normes de l'IAAO pour les évaluations ad valorem, les lignes directrices interagences et les pour le crédit, les normes de l'Appraisal Institute pour ses membres, ainsi que les normes de l'AICPA et de l'ASA pour l'évaluation d'entreprises. L'évaluation immobilière générale est le domaine pour lequel il n'y a pas d'entrée dans cette deuxième ligne, ce qui constitue la thèse structurelle de cet article, présentée sous forme de tableau. Les anciennes normes communes à l'Australie et à la Nouvelle-Zélande ont été remplacées : les deux instituts mentionnent désormais l'IVS comme obligatoire et leurs propres documents d'orientation comme meilleures pratiques. Sources : (Real Estate Council of Alberta n.d.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers n.d.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac n.d.; Appraisal Institute n.d.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia n.d.; Property Institute of New Zealand 2025).

Table 11: Caraïbes, Amérique centrale et Mexique.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Mexique	Normes techniques INDAABIN relatives aux biens immobiliers fédéraux ; règles générales SHF relatives à l'évaluation des prêts immobiliers ; NMX-C-459-SCFI-2007 (norme volontaire)†	INDAABIN ; SHF ; CNBV ; FECOVAL (52 établissements d'enseignement supérieur)	Législation et réglementation (INDAABIN, SHF) ; norme volontaire ; le code FECOVAL est contraignant pour ses membres	La FECOVAL et l'UPAV sont membres de l'IVSC ; aucune adoption nationale de l'IVS par voie législative	Loi générale sur le patrimoine national, articles 143 à 146 (réforme de 2021) ; appel à inscription au registre de l'INDAABIN 2027	Il n'existe pas de licence unique : registre national INDAABIN ; évaluateurs et services d'évaluation agréés par la SHF ; les registres régionaux varient†
Porto Rico	USPAP	Commission d'examen des experts immobiliers professionnels (ministère des Affaires étrangères)	Légale	USPAP selon les critères fédéraux de l'AQB	Loi n° 277 de 1974, telle que modifiée	Licence d'État ; certification résidentielle et générale
République dominicaine	Règlement sur l'évaluation des actifs (REA), articles 56 à 59, 68 ; normes de l'ITADO†	Conseil monétaire et Superintendencia de Bancos ; ITADO et CODIA	Réglementaire (garanties bancaires) ; professionnel (ITADO)	La REA exige le respect de normes « nationales et internationales » ; les évaluateurs bancaires doivent être inscrits auprès de l'ITADO, de la CODIA ou d'un organisme agréé par l'UPAV.	Deuxième résolution de la REA du 28 septembre 2017	Pas de licence d'État ; l'adhésion à la corporation est la clé d'accès au monde de la finance
Jamaïque	« Red Book » de facto†; loi sur l'évaluation foncière aux fins du rôle d'imposition	Institut jamaïcain des géomètres†; Commissaire aux évaluations foncières ; Chambre immobilière	Professionnel ; obligatoire uniquement à des fins fiscales	Livre rouge ; n'est pas membre de l'IVSC	—	Pas de licence d'évaluateur agréé
Trinité-et-Tobago	« Red Book » de facto†; Loi sur l'évaluation foncière, chap. 58:03 relative à l'impôt	Institut des géomètres†; Direction de l'évaluation, ministère des Finances	Professionnel ; réglementaire (fiscal)	Livre rouge ; n'est pas membre de l'IVSC	—	Aucune loi sur les évaluateurs immobiliers n'a été trouvée†
La Barbade	« Red Book » de facto†	Association des évaluateurs professionnels de la Barbade†; Service des impôts fonciers	Professionnel	Livre rouge ; n'est pas membre de l'IVSC	—	Aucune licence légale†

suite

Table 11: Caraïbes, Amérique centrale et Mexique *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Bahamas	Aucune norme publiée ; normes professionnelles de l'association	Association immobilière des Bahamas, en vertu de la loi de 1995	Enregistrement réglementaire par l'intermédiaire de l'association	N'est pas membre de l'IVSC ; norme non précisée†	Loi de 1995	Catégories « courtier/expert immobilier agréé » et « agent commercial/expert immobilier »
Les îles Caïmans et les Bermudes	« Red Book » de facto ; Service d'évaluation foncière des Bermudes à des fins fiscales	Membres de la RICS ; services d'évaluation des pouvoirs publics	Professionnel	Livre rouge (basé sur l'IVS)	Red Book Global 2025	Aucune licence légale†
États de l'OECO	« Red Book » de facto ; évaluation fiscale réglementaire effectuée par le service compétent de chaque État	Ministères des Finances	Aucun pour les travaux privés	Le Livre rouge	—	Aucun résultat trouvé†
Cuba	Évaluation au niveau de l'État uniquement	État	Législatif-administratif	Aucun	—	Pas d'activité libérale†
Haïti	Aucun résultat trouvé	Les normes prudentielles de la banque centrale ne font aucune mention des évaluateurs	Aucun	Aucun	—	Aucun
Guatemala	Réglementation relative au risque de crédit bancaire avec un registre des évaluateurs ; manuel d'évaluation DICABI pour la taxe foncière	Superintendance des banques ; DICABI ; municipalités	Réglementation	Aucun résultat trouvé	†	Registre SIB†
Costa Rica	Règles de la SUGEF relatives aux garanties ; manuels de l'ONT relatifs à l'impôt foncier communal (loi n° 7509)	CONASSIF/SUGEF ; ONT ; ACIA	Réglementaires (bancaires, fiscales) ; professionnels (ACIA)	Aucun résultat trouvé	†	Pas de licence spécifique ; adhésion à l'ACIA
Panama	Accord n° 4-2013, tel que modifié par l'Accord n° 8-2025 (articles connexes)	Superintendencia de Bancos de Panamá	Réglementation	Aucun	Modifié le 5 août 2025	Pas de licence d'expert immobilier ; l'ordre des agents immobiliers ne régit que les courtiers
Honduras	Registre des évaluateurs de la CNBS	CNBS	Réglementation	Aucun	Circulaire†	Registre CNBS
Le Salvador	Normes techniques NRP-27 relatives à l'enregistrement des évaluateurs	Comité de normalisation de la banque centrale ; géré par le SSF	Réglementation	Aucun	Les phases d'inscription se poursuivent	Registre des évaluateurs SSF

suite

Table 11: Caraïbes, Amérique centrale et Mexique *(suite)*

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Nicaragua	Règle relative aux évaluateurs travaillant pour le compte d'établissements financiers, Rés. CD-SIBOIF-868-1 (2014, mise à jour en 2020)	SIBOIF	Réglementation	Aucune ; définitions propres	2014 ; 2020	Registre REPEV
Belize	Aucun résultat trouvé	Banque centrale du Belize	Aucun	Aucun	—	Aucun résultat trouvé[†]

Remarques. Aucune juridiction des Caraïbes du Commonwealth examinée ne dispose d'une licence légale d'évaluateur immobilier ; le « Red Book » fait office de référence par l'intermédiaire des membres certifiés RICS, et il n'a pas été possible de confirmer si les instituts locaux l'adoptaient officiellement. Seuls les organismes mexicains et l'UPAV figurent dans l'annuaire de l'IVSC pour la région. Sources : celles indiquées pour le dossier de recherche sur les Caraïbes et l' Amérique centrale ; les principales pages consultées sont l'annuaire des membres de l'IVSC (International Valuation Standards Council n.d.[b]), les lois fédérales mexicaines, la réglementation de la Superintendence de Bancos dominicaine, le ministère d'État de Porto Rico, l'Acuerdo 4-2013 compilé par la Superintendence panaméenne, ainsi que les registres des évaluateurs des autorités de surveillance honduriennes, salvadoriennes et nicaraguayennes.

Table 12: La Russie, l'Ukraine, la Biélorussie, le Caucase du Sud et l'Asie centrale.

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Russie	Normes fédérales d'évaluation (en alphabet latin : *Federalnye standarty otsenki*, FSO) en vertu de la loi fédérale n° 135-FZ	Questions relevant du ministère du Développement économique ; mise en œuvre par les organismes d'autorégulation des experts en évaluation	Réglementaire : obligatoire pour tous les experts (art. 20)	Indépendant ; selon un responsable du FSO I, les normes sont élaborées « en tenant compte » de l'IVS, sans pour autant être officiellement adoptées ; la Société russe des experts en évaluation et la SIAA sont membres de l'IVSC ; les adhésions russes à la TEGoVA ont été suspendues	Arrêté n° 200 du 14 avril 2022 (FSO I-VI, versions révisées 7-11), modifié par l'arrêté n° 659 (30 novembre 2022) ; loi n° 135-FZ, modifiée en dernier lieu le 4 août 2026	Adhésion à un organisme d'autorégulation (SRO) et possession d'un certificat de qualification délivré par l'État (articles 4, 21.1)
Ukraine	Normes nationales d'évaluation n° 1 à 4 prévues par la loi n° 2658-III relative à l'évaluation des biens immobiliers et à l'activité professionnelle d'évaluation	Le Conseil des ministres approuve ; le Fonds du patrimoine de l'État en assure la gestion	Légale (« obligatoire »)	En phase : développé « selon les principes » de l'IVS ; quatre membres de l'IVSC, deux de la TEGoVA	Législation en vigueur au 1er janvier 2025	Certificat d'aptitude de l'évaluateur et certificat d'enregistrement de l'entité délivrés par le Fonds national du patrimoine ; le certificat d'aptitude est valable deux ans, le certificat d'enregistrement de l'entité trois ans
Biélorussie	Codes techniques des pratiques établies en matière d'évaluation (anciennement la série STB 52) en vertu du décret n° 615 de 2006	Comité du patrimoine de l'État	Légale	Indépendant ; aucune affiliation à l'IVS ; n'est membre ni de l'IVSC ni de la TEGoVA	Décret tel que modifié le 27 juin 2024	Certificat d'attestation délivré à l'issue d'un examen d'État, trois ans
Arménie	Loi sur les activités d'évaluation (HO-419-N) ; normes fixées par la décision gouvernementale n° 1355-N (24 août 2022)	Commission du cadastre ; le gouvernement approuve les normes	Légale	Conformité : les normes doivent être « compatibles avec » l'IVS ; n'est pas membre de l'IVSC ; membre de la TEGoVA	Loi en vigueur au 1er juillet 2022 ; normes 2022	Certificat de qualification, valable cinq ans, obtenu à l'issue d'un examen d'État

suite

Table 12: Russie, Ukraine, Biélorussie, Caucase du Sud et Asie centrale
(suite)

Compétence	Standard	Corps	Statut	Relation IVS	Édition	Licence
Géorgie	Aucune loi spécifique relative à l'évaluation n'a été identifiée†	La Banque nationale réglemente uniquement l'évaluation dans le cadre de la résolution bancaire	Professionnel, bénévole	Quatre membres de l'IVSC ; l'affirmation selon laquelle les IVS seraient adoptées par la loi n'est pas confirmée†	—	Aucune licence légale trouvée†
Azerbaïdjan	Loi n° 1052-VIQ du 8 décembre 2023 relative à l'activité d'évaluation, abrogeant la loi de 1998	Chambre des experts et Association des experts (membres de l'IVSC)	Légale	Mode d'adoption†	2023	Certificat de qualification obtenu par examen ; affiliation obligatoire à l'ordre professionnel
Kazakhstan	Normes d'évaluation prévues par la loi n° 133-VI relative à l'activité d'évaluation (10 janvier 2018)	Organisme habilité (ministère des Finances)† ; Chambre des experts	Légales ; ces normes ne constituent « pas des documents de normalisation »	Conformité : normes « élaborées sur la base » de l'IVS (art. 13), et non de l'IVS en tant que telle ; la Chambre est membre de l'IVSC	2018, modifié en 2026	Certificat d'expert délivré à l'issue d'un examen écrit organisé par la Chambre (art. 23)
Ouzbékistan	Norme nationale unifiée d'évaluation (arrêté de l'Agence du 25 octobre 2023, n° d'enregistrement 3487) en application de la loi n° 811-I de 1999 telle que modifiée	Agence de gestion des biens de l'État ; procédure fixée par le Conseil des ministres	Légale	Non mentionné dans la loi ; l'association des évaluateurs est membre de la TEGoVA ; l'Association des organismes d'évaluation est membre de l'IVSC	Loi modifiée le 7 février 2025 ; norme de 2023, modifiée le 5 juin 2025 (enregistrement n° 3487-2)	Certificat d'agrément d'agence ; les entreprises doivent adhérer à une association et souscrire une assurance responsabilité civile
Kirghizistan	Normes obligatoires approuvées par le gouvernement (2006)†	Gouvernement ; Association publique des experts en évaluation du Kirghizistan (membre de l'IVSC)	Réglementaire†	Alignement†	—	†
Le Tadjikistan et le Turkménistan	Il existerait apparemment des lois régissant les activités d'évaluation†	—	—	Aucun membre de la TEGoVA ; l'Union des économistes du Turkménistan est membre de l'IVSC, tandis que le Tadjikistan n'en compte aucun.	—	—

Remarques. L'évaluation cadastrale en Russie relève d'un régime distinct régis par la loi fédérale n° 237-FZ (2016) ; elle est réalisée par des institutions budgétaires régionales selon la méthodologie de Rosreestr, à laquelle le FSO ne s'applique pas ; la Cour constitutionnelle s'est prononcée à ce sujet le 14 juillet 2026. Les recherches concernant cette région ont été menées alors que les moteurs de recherche n'étaient pas disponibles ; par conséquent, les informations relatives à la Géorgie, à l'Azerbaïdjan, au Kirghizistan, au Tadjikistan et au Turkménistan reposent sur les données directement accessibles et sont signalées comme telles ; l'affirmation courante selon laquelle la Géorgie aurait adopté l'IVS par voie législative n'a trouvé aucun fondement dans les sources accessibles. Sources : (Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

References

American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (visited on 09/20/2026).

American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (visited on 09/20/2026).

Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute.

— (n.d.). *Professional Practice*. URL: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (visited on 09/12/2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (visited on 09/12/2026).

ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: https://www.aseanvaluers.org/ (visited on 09/12/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (visited on 09/12/2026).

Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (visited on 09/12/2026).

Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (visited on 09/19/2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: https://www.cirea.org.cn/ (visited on 09/12/2026).

Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA nº 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (visited on 09/12/2026).

Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: https://asc.fasb.org/820/ (visited on 09/12/2026).

Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (visited on 09/12/2026).

Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (visited on 09/12/2026).

Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: https://www.ghis.org.gh/ (visited on 09/12/2026).

Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.

Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.

Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.

Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (visited on 09/19/2026).

Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.

Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (visited on 09/12/2026).

Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.

Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.

Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.

Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: https://www.inn.cl/nch365812021.

Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: https://www.justice.gov/file/408306/download (visited on 09/20/2026).

International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.

International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.

— (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.

— (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.

— (Sept. 2021). *Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.

— (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.

— (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (visited on 09/12/2026).

— (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: https://www.ivsc.org/members/ (visited on 09/12/2026).

Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.

Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.

Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: https://lpeph.gov.my/standards.

Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (visited on 09/12/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.

Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.

Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.

National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL:

https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).

Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.

Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.

Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.

Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.

Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.

Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.

Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (visited on 09/19/2026).

Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.

Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.

Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: https://e-qanun.az/framework/55994 (visited on 09/19/2026).

Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (visited on 09/12/2026).

Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.

Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).

Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.

Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: https://www.law.go.kr/.

Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.

Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: https://lex.uz/docs/24701 (visited on 09/12/2026).

República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992*. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (visited on 09/12/2026).

Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (visited on 09/19/2026).

Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

— (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (visited on 09/12/2026).

Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).

— (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (visited on 09/12/2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (visited on 09/12/2026).

Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: https:

//www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.
Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.
TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
— (n.d.). *Members*. URL: https://tegova.org/members/ (visited on 09/12/2026).
The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.
The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.
Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.
Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.
— (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.
Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: https://vat.or.th/about-us/ (visited on 09/12/2026).
Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (visited on 09/12/2026).
Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (visited on 09/12/2026).

Department: Articles

Vers des protocoles d'ingénierie de l'évaluation

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Les normes professionnelles d'évaluation définissent les obligations déontologiques, le périmètre des travaux, les approches reconnues et les exigences en matière de rapports, mais fournissent peu d'indications sur la conception, le test et la validation des procédures quantitatives. Cet article plaide en faveur des « protocoles d'ingénierie de l'évaluation » : un volet technique que la revue entend développer progressivement, se situant entre les normes professionnelles et l'analyse d'évaluation exploitable. Il traite des protocoles d'évaluation d'un bien immobilier individuel, y compris les modèles statistiques des caractéristiques mesurables et l'attribution par l'expert des contributions des caractéristiques latentes (caractéristiques, telles que l'état et la qualité, qui ne peuvent être mesurées directement) ; il ne traite pas de l'évaluation de masse, un processus distinct entrant dans le champ d'application de la revue, ni des modèles d'évaluation automatisés, qui en sont exclus. Une étude des normes internationales et des systèmes nationaux met en évidence trois niveaux d'exigences. Les Normes internationales d'évaluation, le «Red Book» de la RICS, les Normes européennes d'évaluation et l'USPAP énoncent des principes. L'Espagne, la Pologne et l'Allemagne y ajoutent des obligations de documentation et de justification. Le Brésil, la Colombie et Taïwan fixent des exigences statistiques vérifiables. Le Brésil classe les modèles de régression en fonction de la taille de l'échantillon, de la significativité, de l'extrapolation et de la précision, et exige des contrôles diagnostiques ; Taïwan prescrit depuis 2001 des échantillons minimaux, des seuils d'ajustement et de significativité, ainsi que des plafonds pour les ajustements. Même ces règles ne traitent pas de la forme des modèles, de la validation hors échantillon et du traitement des caractéristiques non mesurées, et aucun des systèmes examinés ne mentionne de méthodes modernes telles que les splines de régression adaptatives multivariées. L'article se termine en décrivant comment la revue élaborera ces protocoles de manière transparente.

Keywords: ingénierie d'évaluation, protocoles, méthodes d'évaluation quantitatives, normes d'évaluation, validation des modèles, reproductibilité

1 The Gap

L'une des principales préoccupations de cette revue est le fossé qui sépare les normes professionnelles d'évaluation existantes des protocoles techniques détaillés qu'exige l'évaluation quantitative moderne. Les principaux référentiels établissent généralement des obligations déontologiques, des exigences en matière de périmètre, des méthodes d'évaluation reconnues, des obligations de reporting et des attentes générales quant à la fiabilité des méthodes. Ils fournissent en revanche des orientations bien moins précises sur la manière dont les praticiens doivent concevoir, mettre en œuvre, tester et valider les procédures quantitatives. C'est cet écart qui définit l'orientation

de la revue : la dimension technique située entre les normes professionnelles et la mise en œuvre analytique.

Cette lacune apparaît particulièrement dans l'analyse de régression, la modélisation non linéaire, la sélection de données comparables, les effets d'interaction, l'analyse des résidus, la dépendance spatiale, la validation croisée, la mesure de l'incertitude et la stabilité des modèles. Les normes existantes peuvent exiger des professionnels qu'ils utilisent des méthodes appropriées avec compétence et qu'ils produisent des résultats crédibles, mais elles ne fournissent pas de procédures suffisamment détaillées pour déterminer si ces exigences ont effectivement été respectées. Ces domaines marquent la frontière entre les exigences professionnelles générales et les protocoles techniques.

2 Protocoles d'ingénierie d'évaluation

Le Journal désigne sous le nom de « *protocoles d'ingénierie d'évaluation* » les instructions spécifiques relatives à l'exécution des tâches d'évaluation visant à combler cette lacune. Ces protocoles portent sur la conception, l'exécution, la documentation, les tests, la validation et la reproductibilité des méthodes d'évaluation ; le présent article les examine dans le cadre de l'évaluation d'un bien immobilier donné. Ils ne prescrivent pas un algorithme unique acceptable ; ils établissent plutôt des procédures techniquement défendables pour évaluer des méthodes concurrentes et examiner leurs résultats de manière indépendante. De cette manière, ils transposent les normes professionnelles dans la pratique opérationnelle sans modifier le champ d'application des évaluations régies par ces normes.

Les protocoles d'ingénierie d'évaluation peuvent porter, entre autres, sur la qualité des données, la définition du marché, la spécification des modèles statistiques, les tests de diagnostic, les procédures de sélection de biens comparables, le calcul des ajustements, la validation des modèles, l'analyse des incertitudes, les tests de sensibilité, la réconciliation, la reproductibilité et la conservation d'un dossier analytique vérifiable.

La revue vise donc à développer la dimension technique qui relie les normes générales d'évaluation aux modalités concrètes de la réalisation des analyses d'évaluation :

$$\begin{aligned}\text{Professional Valuation Standards} &\rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \\ &\rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}\end{aligned}$$

3 Objet des protocoles

Cet article traite des protocoles relatifs aux méthodes qu'un expert immobilier ou un ingénieur en évaluation élabore et applique pour évaluer un bien immobilier donné. L'expertise de masse, c'est-à-dire l'évaluation d'un grand nombre de biens immobiliers à une date donnée conformément aux normes 5 et 6 de l'USPAP, n'entre pas dans le champ d'application du présent article, mais reste dans celui de la revue ; les modèles d'évaluation automatisés (AVM), qui sont des outils logiciels, ne relèvent ni de l'un ni de l'autre. La différence entre l'analyse d'un expert immobilier et un AVM ne se résume pas à une simple opposition entre statistiques et jugement.

Un expert immobilier peut estimer un modèle statistique afin de déterminer des ajustements, tout comme une régression hédonique permet d'estimer les prix implicites des caractéristiques incluses dans le modèle (Craytor 2026c; Craytor 2026b). L'analyse de l'expert immobilier diffère toutefois : le modèle estime les contributions des caractéristiques mesurées, puis l'expert attribue les contributions des caractéristiques latentes, telles que l'état, la qualité et l'utilité fonctionnelle, qui ne peuvent être mesurées directement. Comme elles ne peuvent être mesurées directement, elles doivent être déduites de leurs effets sur des résultats observables (Craytor 2026d).

En revanche, un modèle d'évaluation automatisé attribue généralement à ces attributs les valeurs attendues (moyennes) pour l'ensemble des biens immobiliers présentant les mêmes

caractéristiques mesurables que le bien à évaluer. L'expert doit, quant à lui, estimer ces attributs pour le bien immobilier spécifique faisant l'objet de l'évaluation. L'approche par contrainte résiduelle, par exemple, accomplit cette tâche grâce à l'analyse de l'(Craytor 2026e) résiduelle du bien à évaluer.

4 Le point de vue des autres

L'écart persiste, mais les systèmes d'évaluation diffèrent considérablement quant aux progrès accomplis pour le combler. Leurs exigences se répartissent généralement en trois niveaux. Certains systèmes énoncent uniquement un principe : les praticiens doivent utiliser des méthodes appropriées et produire des résultats crédibles. D'autres ajoutent des obligations de documentation et de justification, parfois assorties d'un nombre minimum de biens comparables : les praticiens doivent expliquer leurs données, leurs modèles et leurs ajustements. Un nombre plus restreint impose des exigences statistiques pouvant faire l'objet de vérifications concrètes, telles que des statistiques spécifiques et des seuils d'ajustement d'un modèle.

Le tableau 1 donne une idée générale de ces différences. Il ne tient pas compte de l'évaluation de masse, qui n'est pas abordée dans cet article, ni des modèles d'évaluation automatisés.

Les Normes internationales d'évaluation traitent désormais des modèles d'évaluation de manière plus approfondie qu'auparavant, mais elles ne précisent pas comment les professionnels doivent évaluer un modèle. Les modèles d'évaluation « doivent être testés afin de garantir que la précision des résultats est adaptée à l'usage prévu », et les professionnels doivent documenter leur sélection, leurs données d'entrée, leurs limites et leurs procédures de contrôle qualité (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105). Les IVS exigent également que les ajustements apportés aux biens comparables « soient raisonnables et que l'évaluateur documente les raisons de ces ajustements ainsi que la manière dont ils ont été quantifiés » (un « valuer » désigne ici un expert en évaluation) (International Valuation Standards Council 2025, IVS 103). Malgré cela, les normes ne définissent pas le test requis, ne précisent pas comment mesurer l'exactitude, ni ne prescrivent la manière dont les professionnels doivent déterminer un ajustement.

Le « Red Book » de la RICS intègre ces normes, mais n'apporte que relativement peu de précisions méthodologiques propres. Lorsqu'un évaluateur utilise un modèle complexe ou propriétaire, le Red Book lui impose de « s'assurer que le modèle est adapté à l'objectif d'évaluation » et met en garde en précisant que « plus le ou les modèles sont avancés, plus le degré de vigilance requis est élevé » (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5). Il mentionne une seule fois la validation des modèles, à titre d'exemple de technique de gestion des risques devant être décrite dans la documentation (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4). Il précise qu'une analyse de sensibilité « peut être jugée appropriée » dans « certaines circonstances limitées », mais n'en exige pas (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10).

Les normes européennes d'évaluation, en revanche, restent largement au stade de l'(TEGoVA 2025) des principes. Aux États-Unis, l'USPAP exige des résultats crédibles (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1). Fannie Mae, l'un des principaux acquéreurs de prêts hypothécaires résidentiels aux États-Unis, exige que « les ajustements effectués par l'expert doivent refléter la réaction du marché (c'est-à-dire des ajustements fondés sur le marché) face aux différences entre les biens immobiliers », et admet que « les taux d'ajustement peuvent également être déterminés par analyse statistique, modélisation, ventes appariées ou d'autres méthodes communément acceptées » — sans préciser comment ces analyses doivent être menées ni vérifiées (Fannie Mae 2025).

4.1 Réglementations exigeant la présentation de documents

Plusieurs systèmes nationaux vont plus loin en exigeant des professionnels qu'ils explicitent leurs méthodes, même s'ils ne vont pas jusqu'à imposer des normes statistiques vérifiables.

Table 1: Comment certaines normes et certains systèmes législatifs traitent les méthodes quantitatives dans l'expertise d'un bien immobilier particulier

Organisme ou pays	**Texte**	**Portée**
Conseil international des normes d'évaluation (IVSC)	Normes internationales d'évaluation 2025	Exige que les modèles soient testés ; la documentation est « recommandée » ; le test n'est pas défini
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	Normes mondiales du « Red Book » 2025	Adopte l'IVS ; exige qu'un modèle soit « adapté » ; ne mentionne la validation qu'à titre d'exemple
Le Groupe européen des associations d'évaluateurs (TEGoVA)	Normes européennes d'évaluation 2025	Principes généraux uniquement
États-Unis	Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation (USPAP) ; Guide de vente de Fannie Mae	Exige des résultats crédibles et des ajustements fondés sur le marché, mais ne précise aucun critère d'évaluation
Espagne	Arrêté ECO/805/2003	Nécessite au moins six biens comparables et une justification des choix méthodologiques ; ne prévoit aucun test statistique
Pologne	Réglementation du 5 septembre 2023	Nomme les méthodes de comparaison et nécessite au moins trois biens comparables pour la méthode par paires ; ne spécifie aucun test statistique
Allemagne	ImmoWertV 2021 (Réglementation sur l'évaluation des biens immobiliers)	Nécessite un calcul statistique des données de marché et une description du modèle ; ne précise aucun test en particulier
Colombie	Résolution n° 941 de 2026 de l'Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), l'agence nationale colombienne chargée de la cartographie et du cadastre	Définit une limite de dispersion pour l'adoption de la moyenne et exige que les modèles fournissent des mesures d'erreur, mais ne fixe aucun seuil d'erreur
Brésil	ABNT NBR 14653-2 (norme technique brésilienne) ; IN SPU 67/2022 (instruction normative de l'Office fédéral des biens publics)	Évalue les modèles de régression en fonction de la taille de l'échantillon, des niveaux de signification, de l'extrapolation et de la largeur de l'intervalle de confiance, et exige des contrôles diagnostiques ; ne fixe aucune exigence minimale d'ajustement ; les rapports doivent indiquer la note obtenue
Taïwan	Réglementation relative à l'évaluation immobilière	Fixe des seuils numériques pour les modèles de régression, notamment un seuil minimal d'ajustement, ainsi que des plafonds pour les ajustements ; ces exigences remontent à 2001 ; le seuil d'ajustement a été relevé en 2006

Pour les évaluations utilisées dans le cadre des prêts hypothécaires et à d'autres fins financières réglementées, l'Espagne exige au moins six biens comparables ainsi qu'une justification raisonnée des variables et des mesures utilisées pour les ajuster au bien à évaluer (*homogeneización* espagnole) (Ministerio de Economía 2025). La réglementation polonaise prescrit trois méthodes de comparaison. La méthode par paires, qui compare le bien à évaluer avec chaque bien comparable tour à tour (à ne pas confondre avec l'analyse américaine des ventes appariées),

exige au moins trois biens comparables, et la correction du prix moyen nécessite l' *co najmniej kilkaście* — au moins une douzaine environ — sans toutefois fixer de nombre précis. La troisième méthode, l'analyse statistique du marché, sert à l'évaluation de biens immobiliers représentatifs aux fins de la valeur cadastrale (une valeur fixée pour le cadastre immobilier par évaluation de masse, en polonais « *powszechna taksacja*»), qui n'entre pas dans le cadre de la présente étude ; même dans ce cas, la réglementation ne fait référence que de manière générale aux méthodes utilisées en analyse statistique (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8).

Parmi ces systèmes, c'est l'Allemagne qui se rapproche le plus de l'imposition d'une exigence statistique. La réglementation allemande en matière d'évaluation impose aux comités d'experts locaux (*Gutachterausschüsse*), chargés de tenir le registre des prix d'achat, de tirer les données de marché principalement de ce registre et d'un nombre suffisant de ventes pertinentes. Elle prévoit en outre que « zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen » — c'est-à-dire que des méthodes statistiques appropriées doivent être utilisées pour extraire les autres données nécessaires à l'évaluation (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12). Les comités doivent publier une description type précisant l'échantillon. Un expert qui utilise ces données doit recourir au même modèle que celui qui les a générées (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12). Aucune de ces obligations ne précise de méthode, de test statistique ou de taille minimale d'échantillon pour l'analyse propre à l'expert.

4.2 Systèmes définissant des exigences vérifiables

Le Brésil intègre directement l'inférence statistique dans sa norme nationale d'évaluation. La norme NBR 14653-2 évalue le fondement statistique d'une évaluation comparable selon deux échelles : le fondement (*fundamentação*, dans quelle mesure les données étayent le modèle) et la précision (*precisão*, dans quelle mesure l'estimation obtenue est étroite). Elle exige que le rapport précise le niveau de fondement atteint (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2). Pour un modèle de régression linéaire comportant k variables indépendantes, les trois niveaux de fondement (niveaux I, II et III) exigent au minimum $3(k+1)$, $4(k+1)$ et $6(k+1)$ de données de marché (ventes). Ils admettent un niveau de signification bilatéral ne dépassant pas 30%, 20% et 10% pour chaque régresseur (variable explicative). Pour le test F du modèle (test visant à vérifier que les variables expliquent ensemble le prix), ils admettent au maximum 5%, 2% et 1%. Le niveau de précision le plus élevé n'admet aucune extrapolation (évaluation d'un bien dont les caractéristiques se situent en dehors de la fourchette observée parmi les ventes), tandis que les niveaux inférieurs la limitent. Le niveau de précision dépend de l'amplitude de l'intervalle de confiance de 80%, exprimée en pourcentage de l'estimation centrale : pas plus de 50%, 40% ou 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5). Une annexe normative exige que l'expert examine les résidus pour vérifier la variance constante, la normalité et l'autocorrélation, qu'il examine la colinéarité entre les variables et qu'il recherche les points d'influence. Elle attire l'attention sur le coefficient de détermination ajusté (R^2 ajusté, c'est-à-dire la part de la variation des prix expliquée par le modèle, corrigée en fonction du nombre de variables), mais ne fixe aucun seuil minimal pour celui-ci (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A). De même, une directive fédérale relative à l'évaluation des biens immobiliers fédéraux exige que chaque rapport indique les notes obtenues et recommande au moins la deuxième note de base lorsque le gouvernement a l'intention de vendre un bien immobilier (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34).

La résolution colombienne de 2026 fixe un seuil chiffré : un expert immobilier ne peut recourir à la moyenne arithmétique des prix comparables que si le coefficient de variation (écart-type des prix divisé par leur moyenne) ne dépasse pas 7,5% en zone urbaine ou 10% en zone rurale. La résolution admet également les modèles économétriques, géostatistiques et d'apprentissage automatique comme outils complémentaires, à condition que les praticiens les documentent dans un manuel vérifiable et mesurent leur marge d'erreur à l'aide d'indicateurs vérifiables. Ce même

paragraphe admet les modèles d'évaluation automatisés, qui ne font pas l'objet de la présente étude, et maintient la limite fixée par cette revue : l'expert doit valider le résultat, et le résultat d'un modèle ne peut être présenté à lui seul comme une évaluation finale. La résolution n'établit toutefois pas de seuil d'erreur admissible (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21).

Parmi les systèmes examinés ici, Taïwan est le seul à fixer un seuil minimal d'adéquation et à plafonner les ajustements pouvant être apportés à tout bien comparable. Le ministère de l'Intérieur publie la Réglementation relative à l'évaluation immobilière en vertu de la loi sur les experts immobiliers, et les experts agréés sont tenus de respecter cette Réglementation dans chaque rapport qu'ils signent (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19). Lorsqu'un expert utilise un modèle économétrique, le nombre de biens comparables doit être au moins égal à cinq fois le nombre de variables indépendantes, et le coefficient de détermination ajusté du modèle de régression ne doit pas être inférieur à 0,7. Le test conjoint vérifiant que tous les coefficients autres que l'ordonnée à l'origine sont nuls (test d'F) doit rejeter cette hypothèse au niveau de signification de 5% : une statistique de test de cette ampleur ou supérieure ne peut avoir qu'une probabilité inférieure à 5% de se produire si ces coefficients étaient tous nuls. La réglementation exclut toute comparaison si un ajustement individuel ou relatif à un emplacement donné dépasse 15%, ou si l'ensemble des ajustements combinés dépasse 30%. Elle exclut également les valeurs indiquées qui continuent de présenter un écart de 20% ou plus après réexamen (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26).

La révision de 2006 a renforcé les exigences en matière d'ajustement du modèle, mais a assoupli d'autres conditions, comme le montre une comparaison avec la première version. La première version des règles, adoptée en 2001, imposait déjà des conditions statistiques, bien qu'elle appliquât le modèle différemment. À l'époque, la régression évaluait directement le bien à évaluer en intégrant ses caractéristiques dans l'équation ajustée. Les règles exigeaient au moins 30 biens comparables, un coefficient de corrélation d'au moins 0,7 et le même test de signification conjoint à%. Elles appliquaient également le plafond de 15% aux ajustements liés à l'état et à la date (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25).

La révision de 2006 a fait évoluer le modèle : il ne s'agit plus d'estimer directement la valeur du bien à évaluer, mais de déterminer des ajustements à appliquer à des biens comparables. Elle a lié la taille d'échantillon requise au nombre de variables et a remplacé le coefficient de corrélation par le R^2 ajusté. Ce changement a considérablement relevé le seuil statistique, car un coefficient de corrélation de 0,7 correspond à un coefficient de détermination () de seulement 0,49. La révision a également introduit la règle des 20% pour les valeurs indiquées et a autorisé une dérogation documentée aux plafonds d'ajustement pour les biens atypiques (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26). L'amendement de 2013 a laissé ces niveaux inchangés.

Même les règles comparables en détail de Taïwan ne constituent pas pour autant un protocole complet. Elles ne précisent pas le type de modèle à utiliser ni n'indiquent si celui-ci doit expliquer le prix total, le prix au pied carré ou le logarithme du prix. Contrairement à la norme brésilienne, elles n'exigent aucun contrôle du comportement résiduel ni de la colinéarité entre les variables ; et aucun des deux systèmes n'exige de test de performance prédictive sur des données non utilisées pour l'ajustement du modèle. Les règles de ces deux systèmes ne précisent pas non plus comment une analyse doit traiter l'état, la qualité ou d'autres caractéristiques qui ne peuvent être mesurées directement. Hormis les ajustements finalement effectués, les règles n'exigent pas la divulgation du modèle ajusté lui-même (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27).

4.3 Le modèle «

»

Lorsque les systèmes d'évaluation imposent des exigences vérifiables, celles-ci restent peu

nombreuses, dispersées et liées à des outils analytiques particuliers : une limite de dispersion dans un système, un seuil d'ajustement dans un autre, une note qu'un rapport doit mentionner dans un troisième. Aucun des systèmes examinés ici n'aborde le problème analytique dans son ensemble — depuis la spécification et la validation du modèle, en passant par l'estimation des contributions des caractéristiques mesurées et latentes, jusqu'à la mesure de l'incertitude et de la reproductibilité du résultat final. Les protocoles d'ingénierie d'évaluation de la revue visent à fournir cette couche technique intégrée.

5 Et maintenant ?

Le premier numéro de la revue soulignait déjà cette nécessité. Il affirmait que la seule manière objective de vérifier l'exactitude consistait à « établir un protocole strict … et à vérifier son respect », et que les normes et protocoles devaient être suffisamment rigoureux « pour garantir que des experts en évaluation compétents parviennent, de manière indépendante, à des conclusions quasi identiques en matière de valeur » (Craytor 2026e).

Ce besoin se fait particulièrement sentir lorsque les experts ont recours à des méthodes quantitatives modernes. Les splines de régression adaptatives multivariées (MARS), par exemple, construisent un modèle de prix à partir de fonctions charnières : des segments qui sont plats d'un côté d'un point de rupture (nœud) et qui montent ou descendent en ligne droite de l'autre côté, de sorte que la variation de prix par unité d'une caractéristique peut différer au-dessus et en dessous du nœud (Friedman 1991). Le premier numéro de la revue décrivait une interface permettant l'ajustement de tels modèles (Craytor 2026a). Or, aucun des systèmes examinés ici ne mentionne les MARS, et ceux qui proposent des tests statistiques (au Brésil et à Taïwan) les ont conçus pour la régression linéaire.

Les règles taïwanaises semblent admettre le modèle MARS en tant que modèle économétrique, mais leurs tests statistiques ont été conçus pour une équation linéaire fixe. On ne sait pas encore clairement, par exemple, si l'exigence de cinq biens comparables par variable indépendante doit porter sur les caractéristiques d'origine ou sur les termes pivots sélectionnés par le modèle MARS ; ces deux quantités peuvent en effet différer considérablement. Étant donné que le MARS sélectionne ces termes à partir des mêmes données que celles utilisées pour l'ajustement du modèle, l'application d'un test de signification conjoint classique peut surestimer la force probante du modèle. Le critère utilisé par MARS lui-même pour sélectionner les termes — la validation croisée généralisée, une estimation de la capacité du modèle à prédire des ventes pour lesquelles il n'a pas subi d'ajustement — n'apparaît nulle part dans les règles. Et comme une fonction charnière produit des ajustements par unité différents selon les points situés le long de l'intervalle de variation d'une caractéristique, l'ajustement pour cette même caractéristique peut respecter la limite de 15% pour un élément comparable tout en la dépassant pour un autre.

Un protocole d'ingénierie d'évaluation devrait apporter une réponse à chacune de ces questions avant qu'un autre analyste puisse vérifier de manière fiable la cohérence des ajustements issus d'un modèle MARS par rapport à l'historique des cessions.

Cet article ne vise pas à établir ces protocoles. La revue a l'intention de les élaborer de manière transparente dans ses prochains numéros : en proposant des protocoles individuels, en les publiant pour recueillir des commentaires, en les révisant à la lumière de ces commentaires, et en ne les publiant définitivement que lorsque leurs exigences auront pu être vérifiées à la lumière du compte rendu d'une mission d'évaluation réelle. Un premier projet de procédure, intitulé « Gestion des protocoles » (VE-P1), est présenté dans la rubrique « Protocoles » de ce numéro afin de recueillir des commentaires ; la revue n'a pas encore publié de protocole définitif, et les propositions concernant les bien à évaluer pour les premiers protocoles techniques sont les bienvenues.

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Feb. 3, 2011). *ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. 2nd ed. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (July 1, 2026a). "earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). "Hedonic Regression". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). "Implicit Price". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). "Latent Variable". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/11n3g168.

— (July 1, 2026e). "Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (June 4, 2025). *Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales*. URL: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). "Multivariate Adaptive Regression Splines". In: *The Annals of Statistics* 19.1, pp. 1–67. DOI: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones*. Signed text published by the IGAC on 12 August 2026. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (2025). *International Valuation Standards*. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. URL: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (visited on 09/14/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (Sept. 5, 2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (June 12, 2025). *Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Oct. 17, 2001). *Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (June 12, 2006). *Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (Dec. 20, 2013). *Regulations on Real Estate Appraisal*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (visited on 09/14/2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). *RICS Valuation – Global Standards*. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Sept. 20, 2022). *Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022*. URL: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

Le style architectural comme élément de preuve

Les styles californiens

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Les descriptions d'annonces immobilières énumèrent les styles architecturaux de manière approximative, et une appellation unique telle que « bungalow Craftsman » confond la nature même d'une maison avec sa forme et sa décoration. Cet article décrit une ontologie, écrite en Prolog, qui répertorie les caractéristiques architecturales d'une maison selon quatre axes distincts : le mouvement, le style, la forme et les détails. Elle couvre les styles courants en Californie, depuis la famille victorienne jusqu'au renouveau des styles d'époque, en passant par le groupe d'inspiration espagnole, la ligne moderne et le style vernaculaire d'après-guerre. L'ontologie distingue clairement l'association de l'implication. Une seule relation, à savoir un style exprimant un courant architectural, autorise l'inférence ; les formes typiques, les détails typiques et les confusions de routine sont enregistrés comme des indices à partir desquels aucune inférence n'est tirée. Les détails observés par une personne peuvent être mis en balance avec les styles susceptibles de les expliquer, le poids de chaque détail étant calculé en fonction du nombre de styles qui le revendiquent plutôt qu'en fonction de l'ajustement, ce qui permet de présenter et de défendre la répartition des éléments probants dans un rapport. L'article expose également les garde-fous qui empêchent les termes de style ne se rapportant pas à la maison elle-même, tels que « qualité Craftsman » ou « Tudor Drive », d'affirmer un style, et recense les limites connues et les points contestés de la classification.

Keywords: style architectural, ontologie, Prolog, expertise, remarques d'évaluation, Californie

1 Introduction

Cet article explique comment un programme identifie le style architectural à partir d'un extrait de texte, ce que signifient les colonnes ainsi générées et dans quelle mesure on peut s'y fier. Il s'adresse aux experts qui utilisent ces résultats, ainsi qu'à toute personne chargée de la mise à jour des règles sur lesquelles il repose.

Deux fichiers s'en chargent, et il est utile de savoir lequel est lequel :

file	Question à laquelle il répond :
`mls_remarks.pl`	*Est-ce que la remarque disait cela ?*
`architectural_styles.pl`	*Qu'est-ce que c'est, et à quoi cela se rapporte-t-il ?*

La première est une grammaire : elle lit du texte et génère des colonnes. La seconde est une

base de connaissances : définitions, époques, caractéristiques et relations. Elles sont distinctes car elles évoluent pour des raisons différentes et à des rythmes différents : une nouvelle façon de formuler le terme « Craftsman » constitue un changement de grammaire ; la décision de ne pas considérer le mouvement « Prairie » comme un sous-type du mouvement « Arts and Crafts » constitue un changement de l'ontologie (une liste structurée des termes et de leurs relations).

Toutes les requêtes présentées dans cet article peuvent être exécutées. Un bloc de code commençant par « `?-` » peut être collé après le chargement de l'ontologie, par exemple dans Trealla Prolog :

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 L'idée centrale : quatre axes

L'erreur la plus courante en matière de classification architecturale — et celle que commettent sans cesse les descriptions publiées sur les plateformes immobilières (MLS) — consiste à considérer le style, la forme et les détails comme un tout. Or, ce n'est pas le cas. Une maison présente ces trois éléments, qui sont distincts les uns des autres.

```
  MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
             expressed BY styles; not itself a style
             arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

  STYLE      a specific design vocabulary
             craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

  FORM       the shape of the building
             bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

  DETAIL     a visible feature
             exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

Ainsi, une entreprise fabrique des drapeaux sur plusieurs axes à la fois :

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

    movement_arts_and_crafts = true
    style_craftsman          = true
    form_bungalow            = true
    detail_art_glass         = true
    detail_deep_eaves        = true
```

C'est bien plus fidèle que d'imposer une valeur unique `"Craftsman Bungalow"`, car cela permet également de représenter les cas où les axes divergent :

```
"Two story Arts and Crafts home."     movement only - not a bungalow
"Charming California bungalow."       form only - not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."      detail only - asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."  style_contemporary + form_ranch
```

2.1 Orthogonales, mais pas indépendantes

Ces axes sont enregistrés séparément. Ils **ne** sont **pas** statistiquement indépendants, et l'ontologie ne prétend pas le contraire. Une maison de style « Craftsman » est généralement un bungalow ; une maison de style « colonial espagnol » possède généralement un toit en tuiles. Ces associations sont réelles et utiles.

La règle veut que **l'association serve de preuve, jamais l'implication** (une conclusion automatique : si A, alors toujours B) :

```
P(bungalow | craftsman)  is high
craftsman -> bungalow    is false
```

(En d'autres termes : la plupart des maisons de style Craftsman sont des bungalows ; mais l'affirmation « toute maison de style Craftsman est un bungalow » est fausse.) Si l'ontologie codifiait cette seconde affirmation, chaque maison de style Craftsman du jeu de données serait tacitement classée comme « bungalow » — y compris les maisons de style Craftsman à deux étages qui n'en sont absolument pas. La règle inverse serait encore pire : chaque bungalow, y compris les bungalows de Chicago et les constructions ordinaires, serait classé comme « Craftsman » et, par conséquent, comme « Arts and Crafts ». L'association est laissée dans les données, où une régression peut la détecter, plutôt que d'être fabriquée par les règles, où elle serait impossible à distinguer des preuves.

3 Lire les chroniques :

Chaque colonne existe dans chaque ligne, avec une valeur par défaut ; ainsi, une valeur manquante ne signifie jamais que la « colonne est absente ».

préfixe	nombre	type	par défaut
`movement_`	3	booléen	`false`
`style_`	33	booléen	`false`
`form_`	5	booléen	`false`
`detail_`	44	booléen	`false`

Il est **normal que** plusieurs styles apparaissent simultanément sur un même axe **; ce n'est pas une erreur**. Les bâtiments de la région de la Baie datant de 1900 à 1930 sont souvent de style Craftsman, avec des éléments de style Shingle, Tudor Revival ou Colonial Revival ; ce mélange était courant à cette époque, et les colonnes reflètent fidèlement ce qu'indiquait le texte.

4 Formes des toitures et des volumes

La forme du toit est le critère le plus fiable pour distinguer plusieurs styles qui, sans cela, pourraient facilement être confondus ; il est donc utile d'apprendre à l'interpréter.

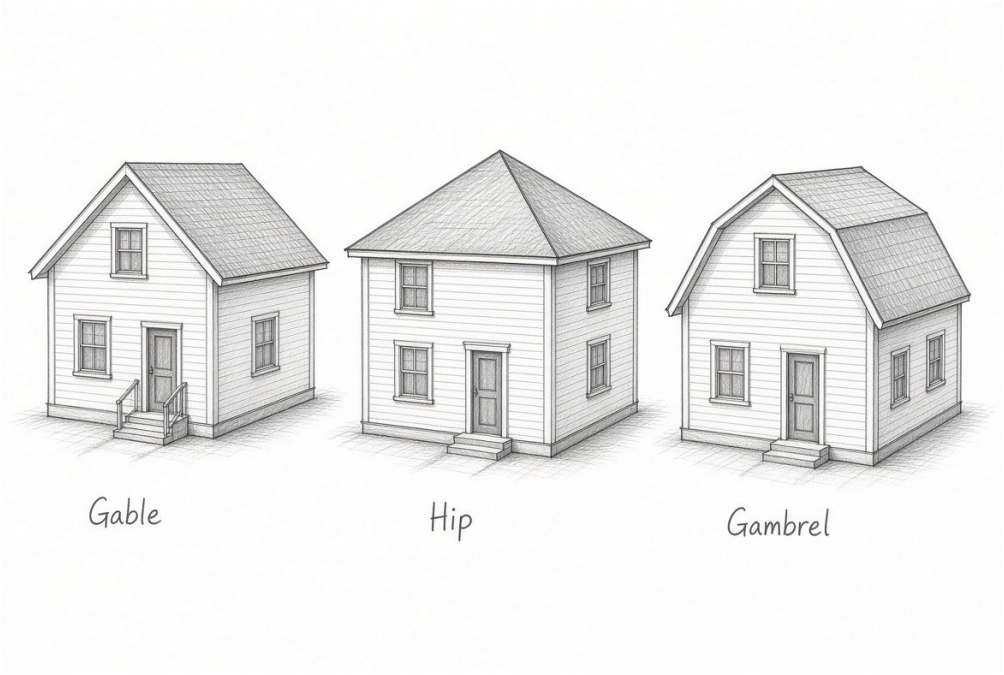


Figure 1: Toit à pignon, toit en croupe et toit en croupe-mansarde. Le toit à pignon est de loin le plus courant ; le toit en croupe est caractéristique des styles « Prairie » et « Normandie française » (ainsi que du style « Foursquare ») ; le toit en croupe-mansarde est, dans cette ontologie, l'apanage exclusif du style « colonial hollandais ».

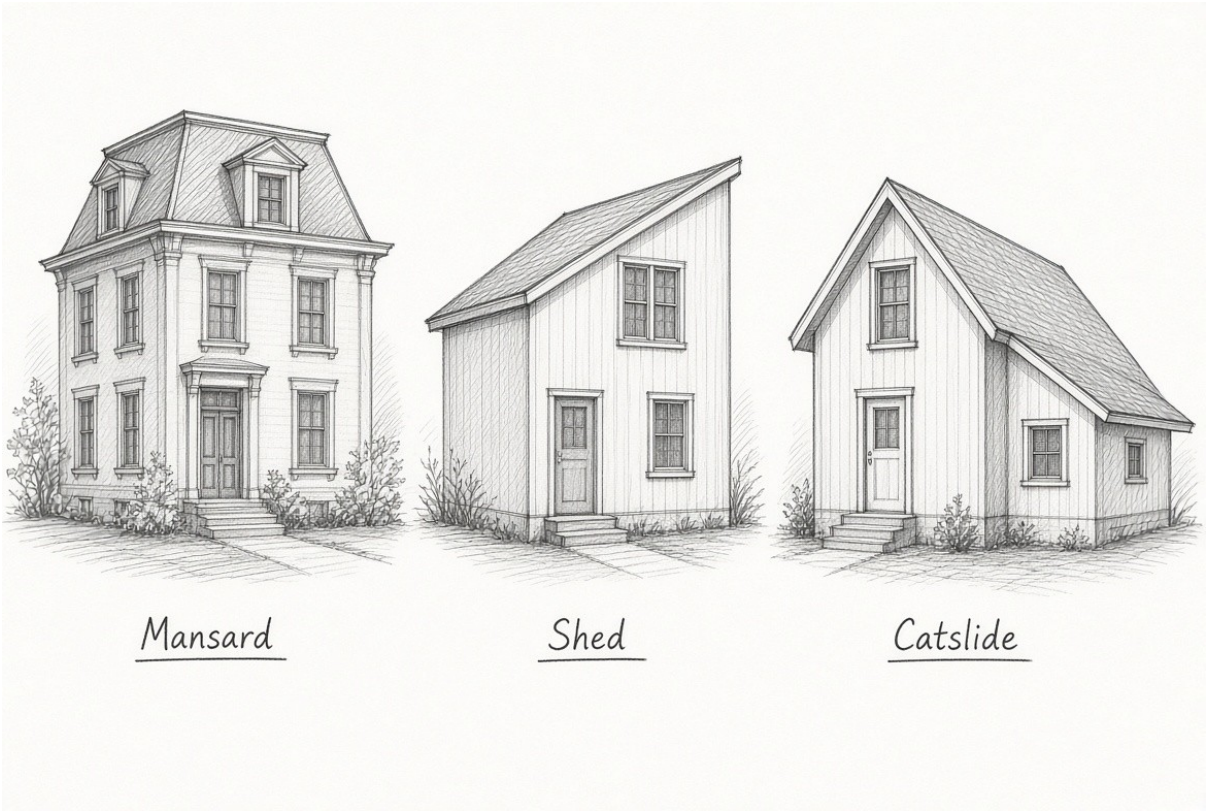


Figure 2: Toit mansardé, toit en appentis et toit en pente douce. Le toit mansardé caractérise le style Second Empire, que l'ontologie n'inclut pas encore ; le toit en appentis est propre au Sea Ranch et au style « Shed » ; le toit en pente douce est la caractéristique distinctive du cottage anglais.

Deux de ces distinctions ont une réelle utilité :

- **La différence entre un pignon raide et un toit en croupe raide** distingue **le style néo-Tudor** (pignon, généralement avec des colombages) du **style normand français** (toit en croupe, généralement avec une tourelle d'entrée ronde). Les deux sont couramment appelés « Tudor » dans les descriptions des biens classés.
- **Le toit en pente douce** distingue **le style « English Cottage »** de ces deux styles.

Les toits à pignon, en croupe, en gambrel et en catslide sont répertoriés comme des détails architecturaux (tout comme les toits en appentis et les toits mansardés), et la pondération fait le reste : un toit en croupe est revendiqué uniquement par le style colonial hollandais dans cette ontologie et rapporte donc un point entier ; un toit en croupe et un toit en pente douce sont chacun revendiqués par deux styles et rapportent un demi-point ; enfin, un pignon est revendiqué par quatre styles et rapporte un quart de point. C'est là le bon classement. Le pignon est le type de toiture le plus courant dans l'État et n'apporte donc que peu d'informations. Le toit en croupe est celui qui en apporte le plus, mais uniquement dans le cadre de cette ontologie : le style « Shingle » l'utilise également (voir la figure 9), ce qui pourrait justifier son ajout à `typical_detail/2`.

Le volume (la masse globale en trois dimensions et la disposition du bâtiment) permet de distinguer les deux formes historiques les plus courantes :

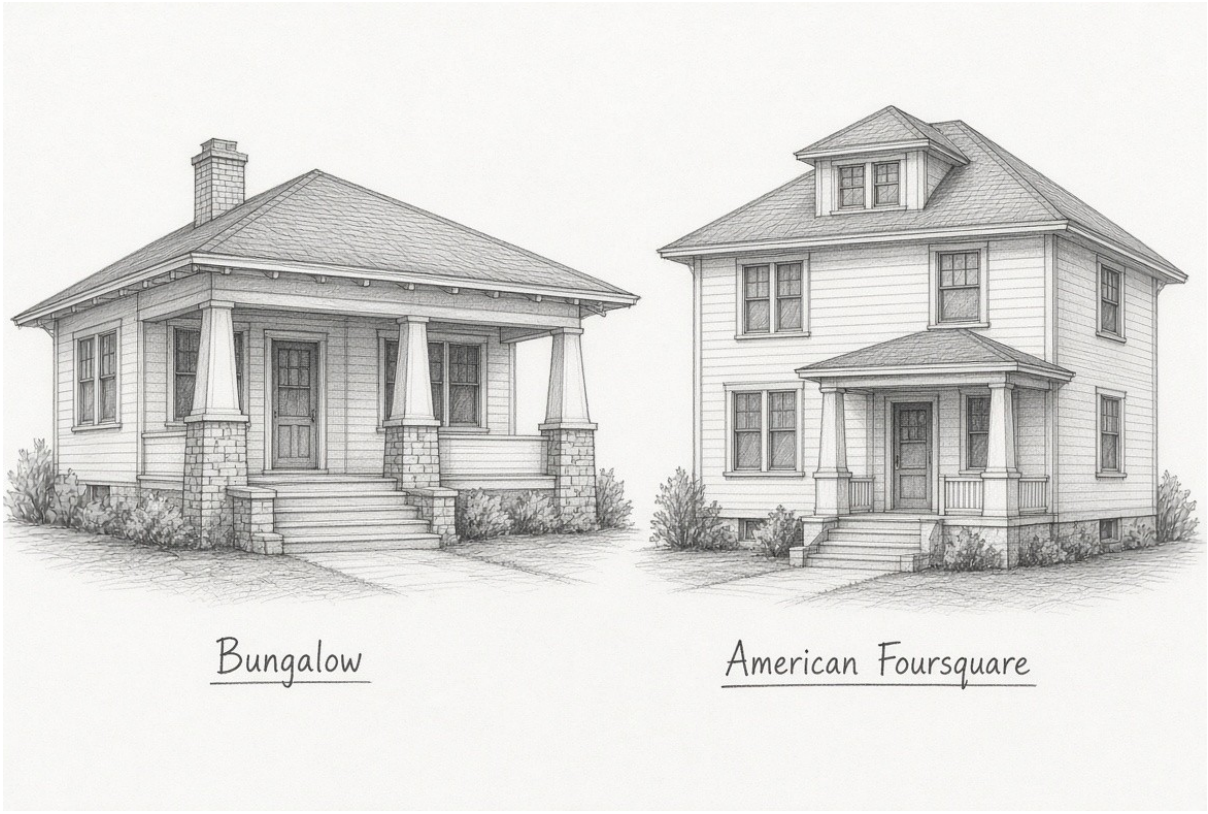


Figure 3: Les deux styles architecturaux historiques les plus courants : le bungalow et l'« American Foursquare ».

Aucun de ces deux termes n'implique un style particulier. Un bungalow peut être de style Craftsman, espagnol ou simplement une construction standard ; quant au Foursquare, il a été construit aussi bien dans les styles Craftsman, Prairie, néocolonial que dans un style vernaculaire.

5 Les mouvements

Trois, et chacune est d'une nature différente — ce qui mérite en soi d'être souligné, car c'est la raison pour laquelle elles partagent un axe commun plutôt que de se situer parmi les différents styles.

5.1 Arts et artisanat

Mouvement architectural britannique de la fin du XIXe siècle, et non un style architectural : une réaction contre le style victorien chargé et les constructions industrielles produites en série, mettant l'accent sur la simplicité, le savoir-faire artisanal, les matériaux naturels et des bâtiments s'intégrant harmonieusement à leur environnement.

Plusieurs styles le reflètent, et c'est précisément pour cette raison qu'il s'inscrit dans l'axe des mouvements architecturaux. Aux États-Unis, le style qui y est le plus étroitement associé est **le « Craftsman »**, et en Californie, il s'agit le plus souvent du bungalow Craftsman — mais un bungalow « ultime » signé Greene et Greene, une maison « Foursquare » d'inspiration Stickley et une maison « Arts and Crafts » à deux étages relèvent tous du mouvement Arts and Crafts, et aucun d'entre eux n'est le bungalow compact que ce terme désigne habituellement.



Figure 4: Un mouvement, trois maisons, et aucune d'entre elles ne correspond au bungalow compact que ce mot désigne habituellement — la première est un « bungalow ultime », terme utilisé en contradiction avec sa propre forme. Les trois sont de style Arts and Crafts ; l'axe « forme » décrit la silhouette de chacune, c'est pourquoi la forme est distinguée du style.

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2

victorienne

Il s'agit strictement d'une **période et d'un courant architectural**, s'étendant approximativement de 1840 à 1910, et englobant plusieurs styles richement décorés et pittoresques — notamment, en Californie, les styles « Italianate », « Stick/Eastlake » et « Queen Anne ».

Il repose sur l'axe de déplacement, faute d'un cinquième axe, et cela doit être dit clairement. Dans le langage courant de San Francisco, on parle d'« une maison victorienne » comme s'il s'agissait d'un style architectural, il faut donc omettre cette expression ; ce n'en est pas un. Notez également que les dates ne s'arrêtent pas à la mort de la reine Victoria en 1901 — des maisons de ces styles ont continué à être construites.



Figure 5: Les trois styles victoriens auxquels une annonce immobilière en Californie fait le plus souvent référence. Le style « Italianate » se caractérise par une façade plate et des consoles ; les styles « Stick » et « Eastlake » comportent des planches rapportées sur toute la largeur du mur ; enfin, le style « Queen Anne » est le plus atypique, avec une tourelle et un porche faisant le tour de la maison. Cette famille se situe au cœur du débat, car les professionnels parlent d'« un victorien » comme s'il s'agissait d'un style à part entière ; or, ce n'en est pas un.

5.3 Bay Tradition

Une **tradition régionale** qui se transmet depuis trois générations : du séquoia ou du cèdre non peint, des plans informels qui s'adaptent au site plutôt qu'à un code stylistique, et une préférence pour les matériaux locaux plutôt que pour les éléments importés.

À distinguer du style « Midcentury Modern », qui trouve ses racines dans le style international. Ce courant est régionaliste et axé sur les matériaux, et se traduit généralement par des réalisations architecturales uniques.

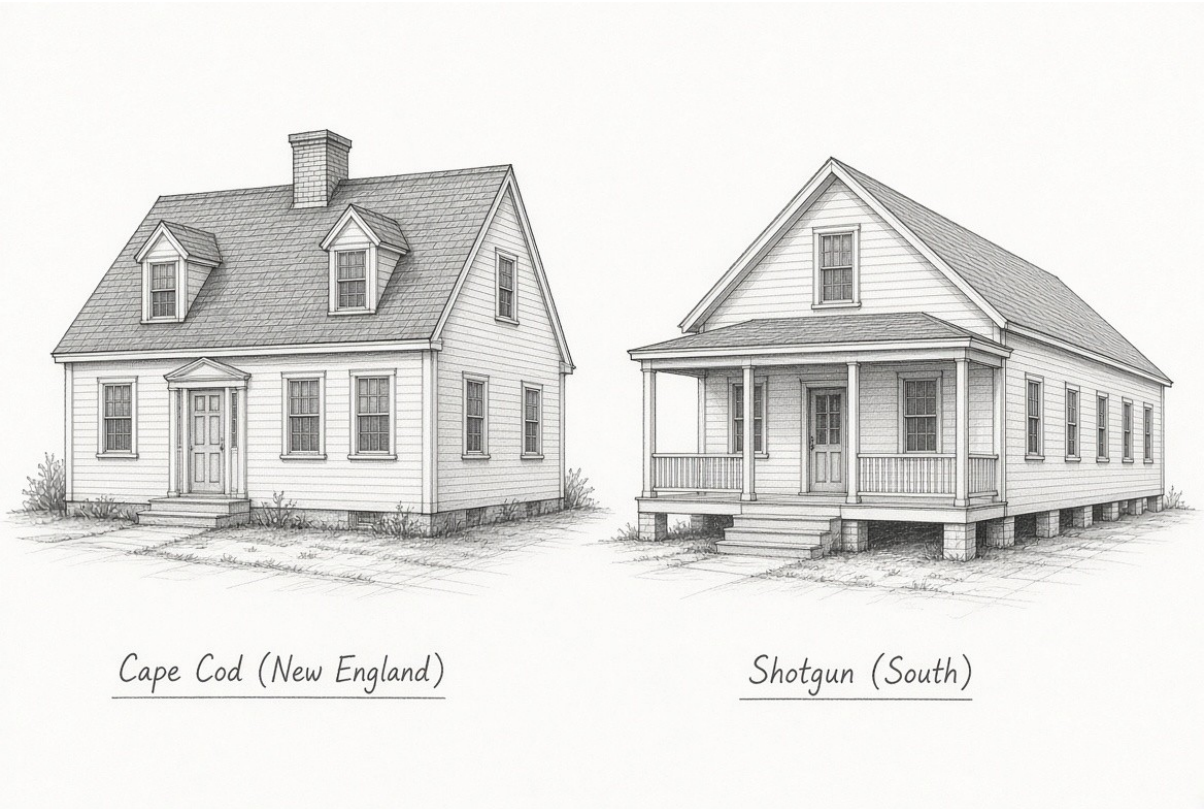


Figure 6: Ce qu'est une tradition régionale, vue depuis l'extérieur de la Californie. Le Cape Cod de la Nouvelle-Angleterre et le « Shotgun » du Sud sont tous deux le fruit des matériaux, du climat et des coutumes locales en matière de construction, plutôt que d'un manuel de style, ce qui est le sens dans lequel la « Bay Tradition » en est un. Aucun des deux ne figure dans cette ontologie : celle-ci couvre les styles qu'une annonce immobilière californienne est susceptible de mentionner.

6 Les styles

6.1 La gamme Arts and Crafts

Style Craftsman — 1900-1930, très répandu en Californie

Le style américain issu de ce mouvement, et qui, en Californie, se traduit le plus souvent par le bungalow de style « Craftsman ». Un savoir-faire artisanal visible plutôt que des ornements appliqués.

- Construction en bois apparent — chevrons, consoles, poutres, poteaux de porche massifs
- Toit large à pente faible ou modérée avec des avant-toits profonds
- Porche proéminent reposant sur de lourdes colonnes effilées ou carrées
- Châssis supérieurs à plusieurs carreaux, souvent au-dessus de châssis inférieurs unis
- Meubles encastrés, des bancs, des bibliothèques et des cheminées en coin
- Matériaux naturels — bardeaux ou bardage en bois, galets de rivière, briques clinker

La seule relation d'inclusion dans cette partie de l'ontologie : le fait de désigner un « artisan » (Craftsman) implique également que celui-ci soit un « artisan d'art » (`movement_arts_and_crafts`). Tout artisan (Craftsman) est un artisan d'art (Arts and Crafts).



Figure 7: Le summum de l'artisanat : la Gamble House, à Pasadena, œuvre de Greene et Greene. Des avant-toits profonds reposant sur des chevrons apparents, un bardage en bardeaux et des vérandas ouvertes servant de chambres à coucher. Photographie : Archives Carol M. Highsmith, Bibliothèque du Congrès, Division des estampes et des photographies (réf. LC 2013631616).

Prairie — 1900-1920, peu répandue en Californie

D'inspiration Wright, contemporain du style Craftsman, et partageant une grande partie de ses détails — ce qui explique précisément pourquoi l'axe des détails ne permet pas de définir un style.

- Accent mis sur l'horizontalité ; volume plus large que haut
- Toit en croupe à faible pente avec de larges avant-toits
- Rangées de fenêtres, souvent ornées de vitraux
- Cheminée centrale imposante

Le style Prairie n'est PAS issu du mouvement Arts and Crafts. L'école Prairie s'est développée parallèlement à ce mouvement et en a été influencée. La question de savoir si le style Prairie fait partie de ce mouvement est controversée (Wright était l'un des membres fondateurs de la Chicago Arts and Crafts Society) ; l'ontologie le consigne comme une influence, de sorte qu'aucune conclusion ne peut en être tirée. Une classification restrictive reviendrait à faire de chaque maison de style Prairie une manifestation du mouvement Arts and Crafts, ce que l'histoire ne permet pas d'affirmer avec certitude :

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

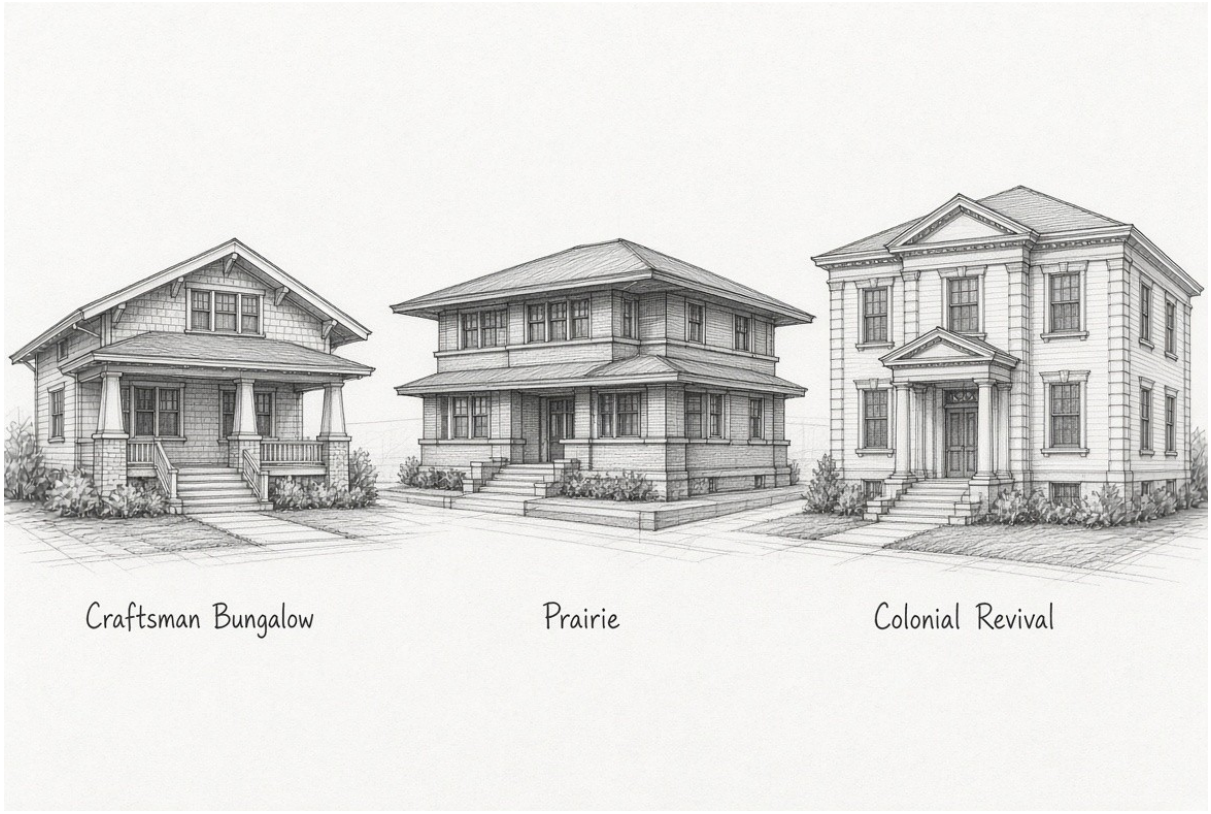


Figure 8: Trois interprétations d'une empreinte similaire. Le bungalow de style Craftsman et la maison de style Prairie partagent le vocabulaire architectural du mouvement Arts and Crafts, caractérisé par des avant-toits profonds et une accentuation des lignes horizontales, mais seul le style Craftsman incarne véritablement ce mouvement ; le style Prairie est quant à lui considéré comme influencé par celui-ci. Le style néocolonial, abordé plus loin dans la section « Révival historique », en constitue le contraste : symétrie, détails classiques et entrée formelle, sur une forme que les descriptions immobilières désignent souvent par ces mêmes termes.

6.2 Ligne régionale de la région de la Baie :

Trois générations — First Bay, Second Bay et Sea Ranch — s'étendant sur environ soixante-dix ans, étaient auparavant regroupées sous une seule et même appellation. Ces trois courants ont tous défini l `movement_bay_traditione`. Le « Shingle Style », abordé en premier lieu, est lié à cette ligne stylistique mais ne la définit pas.

Style « Shingle » — 1880-1910

Un revêtement continu en bardeaux de bois tendu sur un volume irrégulier, où les détails s'effacent au profit de la surface. Un bardage en bardeaux d'un seul tenant recouvrant aussi bien les murs que le toit · un volume irrégulier et asymétrique · des moulures minimales, des ouvertures découpées dans la surface.

Étroitement liée à la « First Bay Tradition » du nord de la Californie, et considérée comme une variante de celle-ci (`related`) plutôt que comme relevant de celle-ci : cette tradition s'inspire de ce style, mais une maison de style « Shingle » n'est pas pour autant une réalisation de la « Bay Tradition ».

Le parc immobilier est mieux représenté que les descriptions des annonces. Ce style est présent dans les quartiers anciens de la région de la Baie, mais les agents immobiliers le mentionnent rarement : une telle maison est décrite comme étant de style « Craftsman », «

édouardien », ou simplement en fonction de ses bardeaux. Un faible nombre dans la colonne « `style_shingle`» en dit donc davantage sur le vocabulaire utilisé dans les annonces immobilières que sur ce qui existe réellement.



Figure 9: Style « Shingle » : le revêtement recouvre sans interruption les murs, le toit et les lucarnes, et le volume est irrégulier plutôt que structuré. Les moulures sont réduites au minimum, les ouvertures étant découpées directement dans la surface.

Tradition de First Bay — vers 1890-1920

Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk, ainsi que, dans une certaine mesure, Julia Morgan. Étroitement liés au mouvement Arts and Crafts et au style Shingle ; architecture vernaculaire adaptée au paysage. Berkeley et les collines d'Oakland.

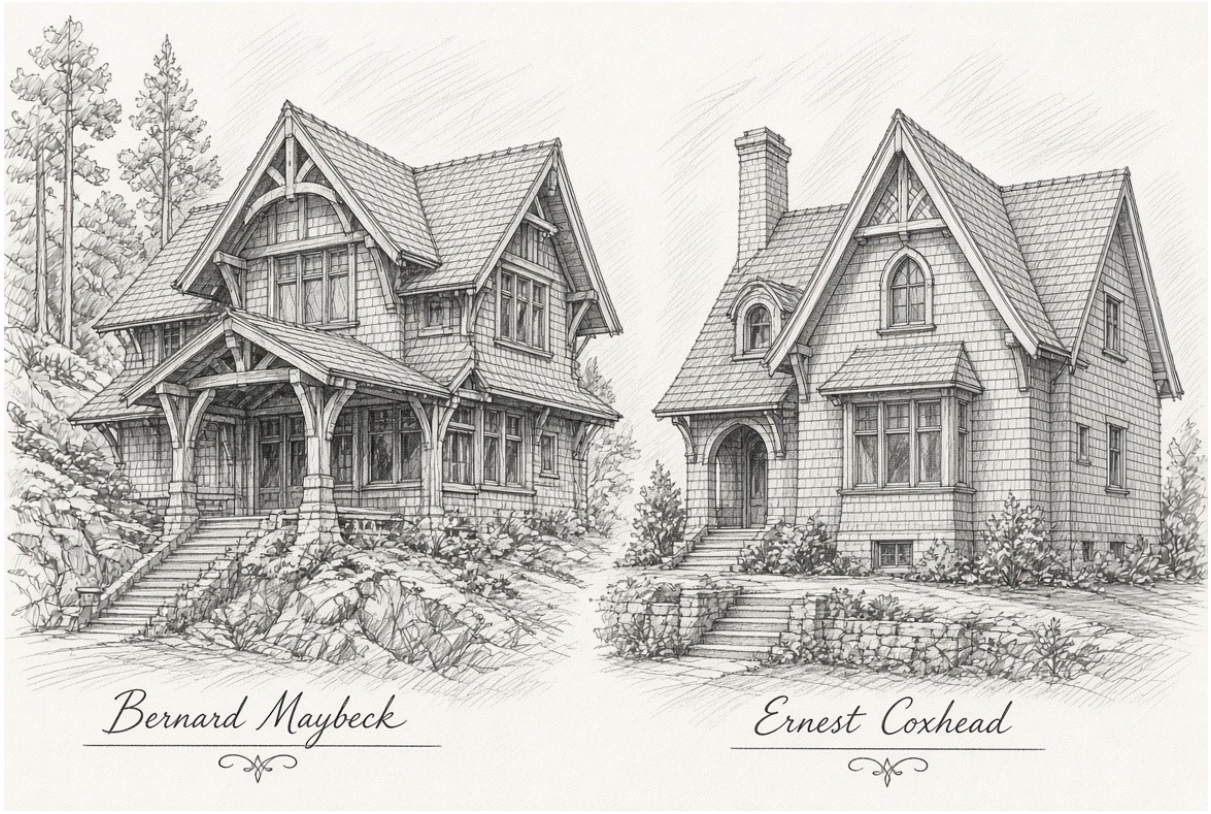


Figure 10: La tradition de First Bay, dans le style de Maybeck et Coxhead : des bardeaux non peints, des poutres apparentes massives et un plan qui épouse les courbes d'une pente boisée plutôt que de suivre un manuel de style.



Figure 11: La même tradition, dans la lignée de Polk et Morgan, où les détails classiques sont utilisés avec parcimonie sur des matériaux régionaux. Les dessins sont représentatifs de l'œuvre de chaque architecte plutôt que des représentations de maisons spécifiques.

Second Bay Tradition — vers 1930-1965

William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. Un modernisme plus simple, régional, mettant l'accent sur le bois. **C'est à cette génération que l'on fait généralement référence lorsqu'on utilise la simple expression « style de la région de la baie »**.

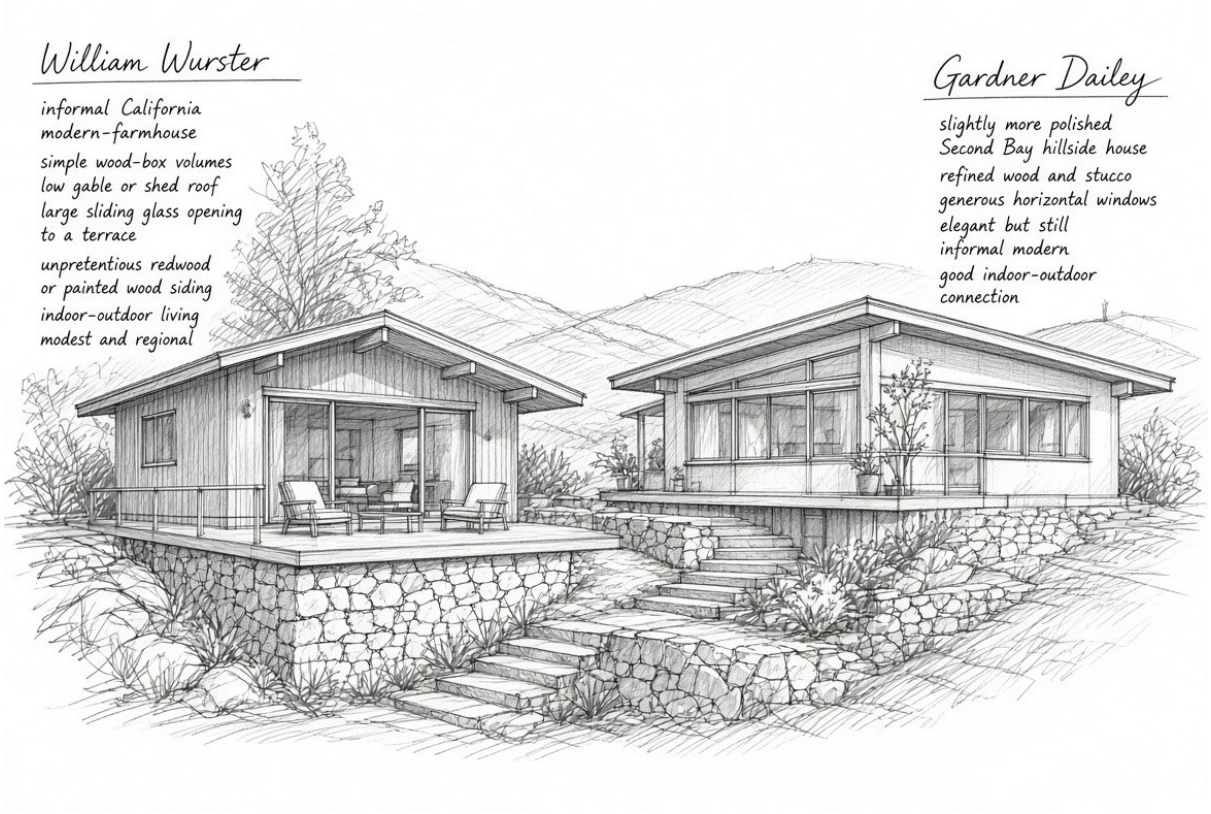


Figure 12: La tradition « Second Bay », dans le style de Wurster et Dailey. Les annotations sont celles du dessinateur lui-même. Les deux bâtiments sont construits en bois et présentent un style informel ; ils s'ouvrent sur une terrasse plutôt que de présenter une façade, celui de Dailey étant le plus soigné des deux.

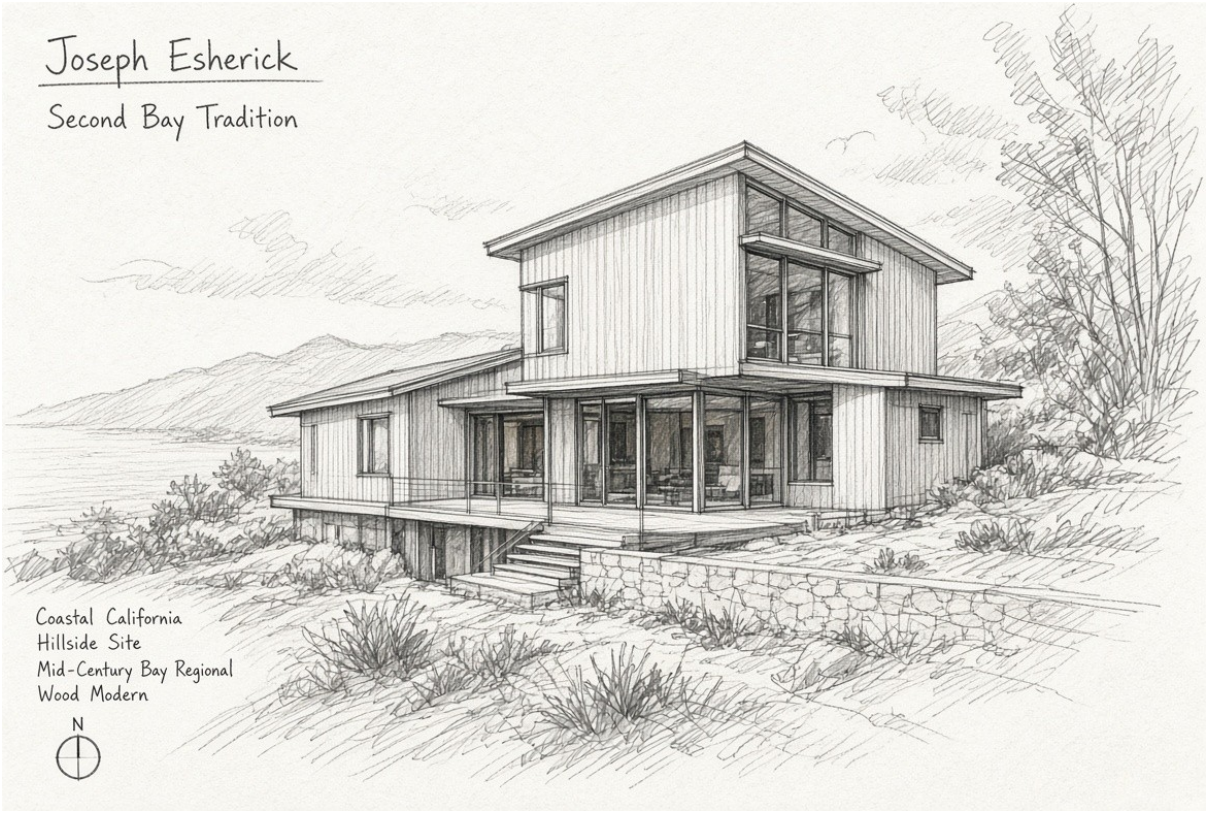


Figure 13: Esherick : la même tradition transposée sur la côte : des planches verticales, un toit en appentis et des vitrages protégés par de profonds avant-toits. Cette ligne se prolonge jusqu'à Sea Ranch.

Sea Ranch — à partir de 1963 environ

Esherick et MLTW — Moore, Lyndon, Turnbull, Whitaker — avec le plan paysager de Halprin. S'inscrit dans la lignée du régionalisme mais n'est pas synonyme de la « deuxième tradition ». Toits en appentis, bardage vertical non peint, absence d'avant-toits et de moulures.

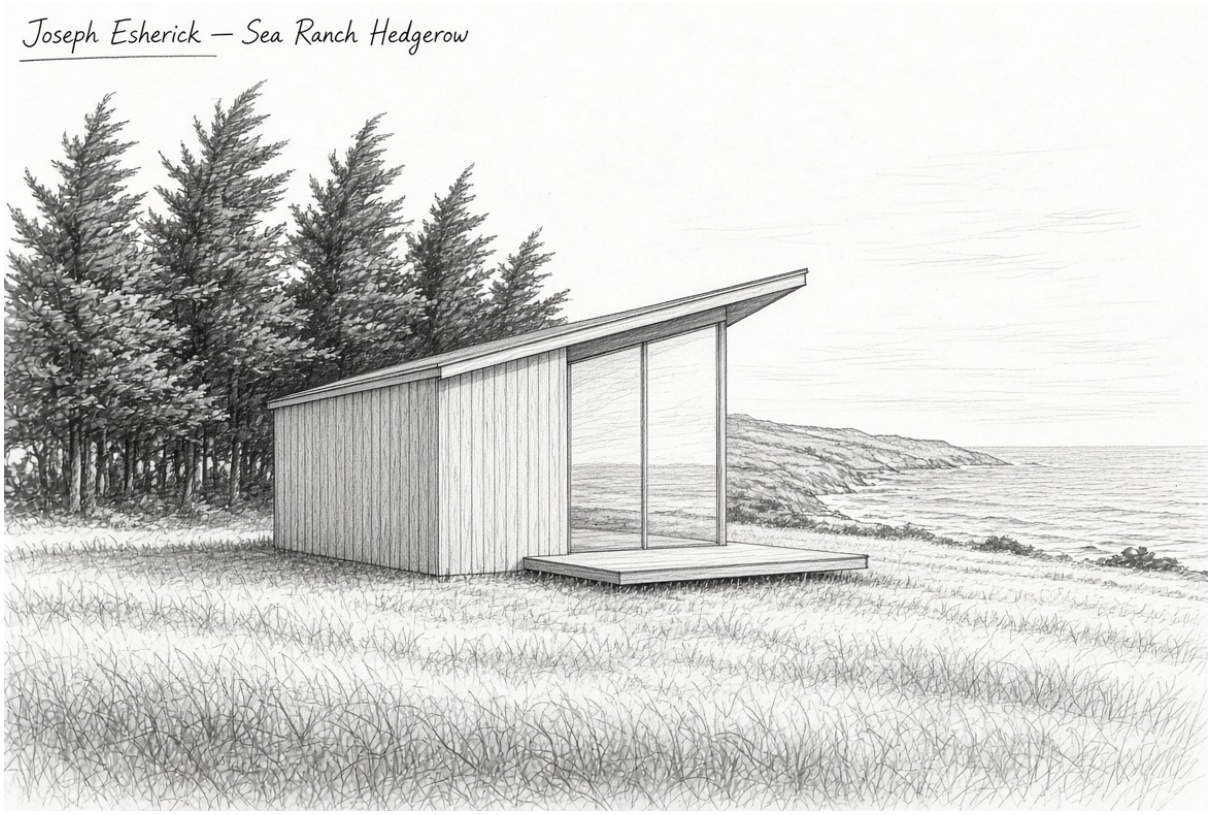


Figure 14: Un « Sea Ranch » à la manière d'Esherick : une simple boîte constituée de planches verticales non peintes, surmontée d'un toit en appentis unique, dont les bords sont coupés à ras sans moulures, nichée à l'abri d'une haie de cyprès, le toit s'élevant vers la baie vitrée tournée vers la mer. L'emplacement fait autant partie de la conception que le bâtiment lui-même.



Figure 15: MLTW à Sea Ranch : *un* immeuble de dix logements, s'étageant à flanc de falaise sous des toits en appentis orientés à l'opposé du vent. Des planches verticales non peintes, aux bords coupés à ras, sans avant-toit ni moulures, et des fenêtres découpées directement dans le mur. Le plan paysager de Halprin détermine son emplacement.

6.3 La famille victorienne

Trois sous-types, qui définissent tous la propriété « `movement_victorian` », ainsi qu'une période où celle-ci n'est délibérément pas définie.

Reine Anne — 1880-1910

Le sous-type le plus connu, et celui auquel on fait généralement référence à San Francisco lorsqu'on parle de « victorien » sans autre précision.

Façade asymétrique et ligne de toiture complexe · tourelle d'angle · porche périphérique avec des poteaux tournés · bardeaux à motifs aux extrémités des pignons · balustrades en bois.

Style italien — 1855-1890

Très répandues à San Francisco, en particulier les maisons mitoyennes à façade plate et à baies en saillie inclinées des quartiers de Mission et de Western Addition.

Corniche à consoles, souvent profonde · fenêtres hautes et étroites, souvent à arc en plein cintre · toit plat ou à très faible pente derrière un parapet · baies en saillie obliques ou carrées.

Stick / Eastlake — 1870-1895

Des planches verticales et diagonales posées de manière à mettre en valeur — ou à décorer — le cadre situé en dessous. Style de transition entre le style italianisant et le style Queen Anne,



Figure 16: Style Queen Anne : le manoir Carson, à Eureka, construit entre 1884 et 1886 pour le magnat du bois William Carson. Tour, ligne de toiture complexe, bardeaux à motifs et balustrades en bois sur l'une des façades. Photographie : Archives Carol M. Highsmith, Bibliothèque du Congrès, Division des estampes et des photographies (réf. LC 2011632002).

souvent associé à ces deux styles.

Édouardien — 1901–1920, ***sans parent***

Terme utilisé dans le secteur immobilier et de la préservation du patrimoine de la région de la Baie pour désigner les constructions résidentielles du début du XXe siècle, en particulier à San Francisco. **Il ne s'agit pas d'un sous-type du style victorien** : il s'agit de l'époque suivante, et à San Francisco, ce terme désigne en fait l'architecture issue de la reconstruction postérieure à 1906.

Il s'agit avant tout d'une **désignation d'époque plutôt que d'un style formel distinct** — généralement plus sobre que les réalisations de la fin de l'époque victorienne, intégrant souvent des détails de style néoclassique, « Craftsman » ou de transition. Un classificateur ne doit pas considérer ce style comme présentant un ensemble fixe de caractéristiques ; c'est pourquoi il n'a pas de style parent et peu de détails typiques.



Figure 17: Le terme « édouardien » tel qu'il est utilisé dans la région de la Baie : une période, et non un style. Les détails présentés ici relèvent du néoclassicisme, mais cette même appellation englobe des constructions plus sobres et influencées par le style Craftsman datant de la même époque ; c'est pourquoi l'ontologie ne lui attribue aucun parent et peu de détails typiques.

6.4

d'inspiration historique

Le groupe le plus souvent mal étiqueté, et les étiquettes qu'il vaut le plus la peine de bien cerner.

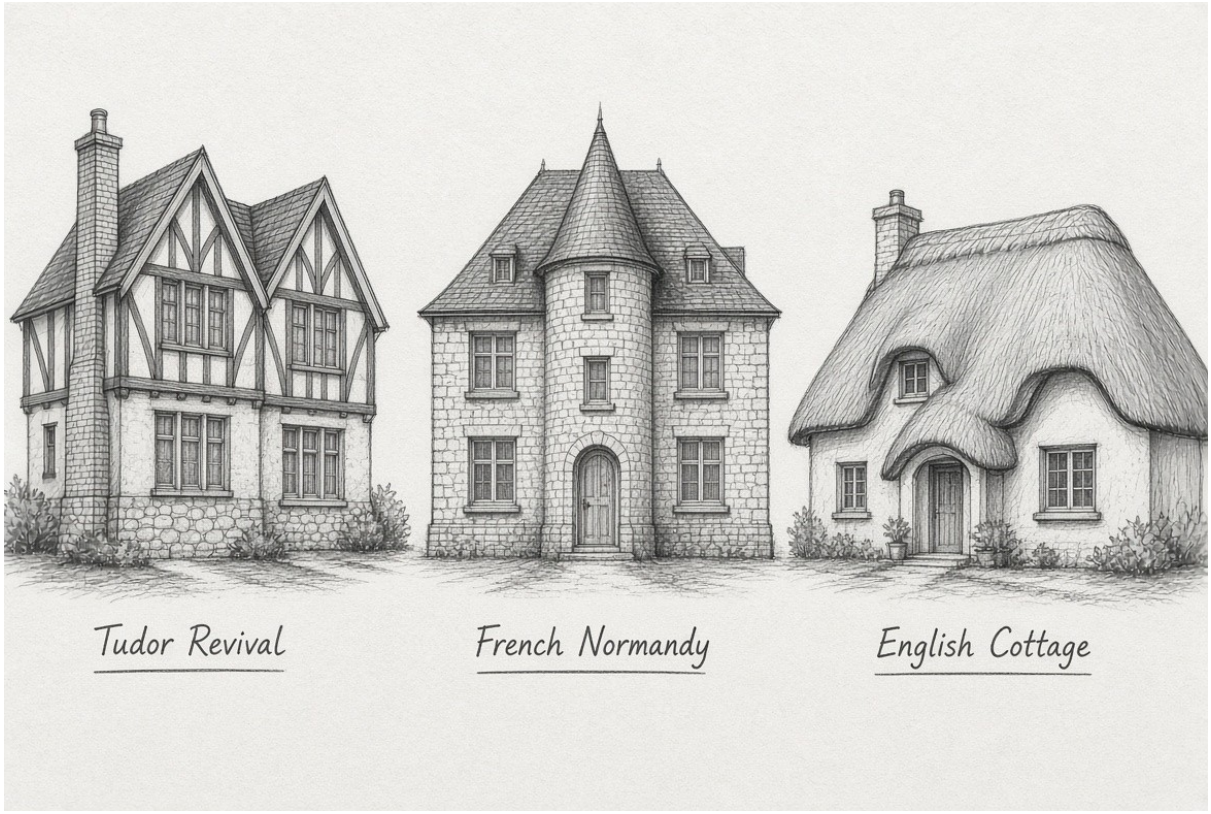


Figure 18: Les trois styles néo-historiques que la description de l'annonce regroupe sous le terme « Tudor », et la toiture permet de les distinguer : un PONT-DE-TOIT raide avec des colombages correspond au style néo-Tudor, un PONT-DE-TOIT en croupe raide avec une tourelle d'entrée ronde correspond au style normand français, et une toiture s'étendant en pente douce au-dessus de l'entrée sans colombages correspond au style cottage anglais.

Néo-Tudor — 1910-1940

Pignons à forte pente **donnant sur la façade** · colombages avec remplissage en crépi ou en brique · groupes de fenêtres à battants hautes et étroites · cheminée imposante.

Utilisé de manière routinière dans les descriptions immobilières californiennes pour désigner toute maison de style néo-historique à toit raide. Les deux expressions qu'il remplace généralement :

Cottage anglais — 1920-1940

Petite, asymétrique, pittoresque. **Ce qui la distingue par son absence, c'est le colombage ; ce qui la distingue par sa présence, c'est le toit en pente douce** qui s'étend bas, parfois jusqu'à hauteur de tête, au-dessus de l'entrée. Porte d'entrée voûtée en planches.

La Normandie française — 1920-1940

Toit en croupe à forte pente — ce qui le distingue le plus nettement du style Tudor · tourelle d'entrée ronde ou polygonale, abritant souvent l'escalier · brique, pierre ou stuc.

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

Livre d'histoires — 1920-1940

Un style délibérément fantaisiste : des lignes de toit exagérées, du faux chaume, des tourelles, des détails asymétriques. Un véritable style propre à la région de la Baie et au sud de la Californie… mais ce terme n'est qu'un argument marketing vague, et le « charme des contes de fées » ne prouve rien.

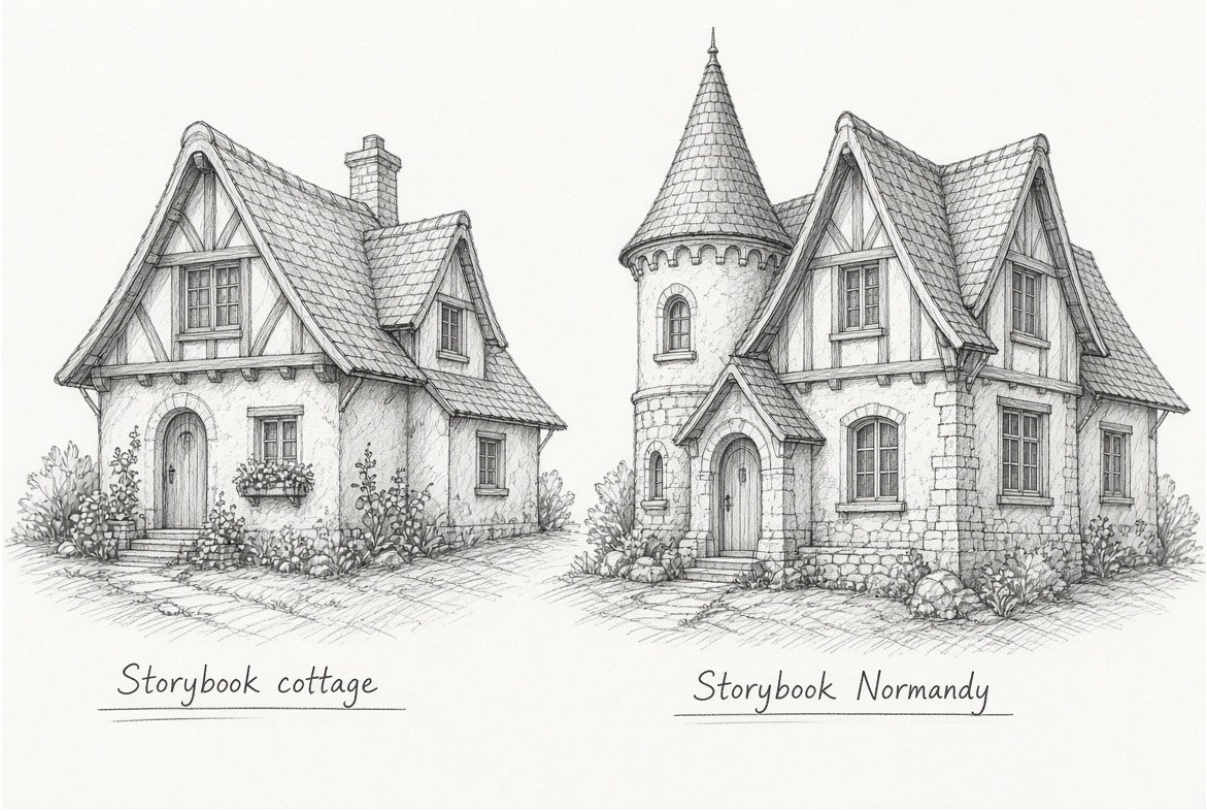


Figure 19: Le style « Storybook » à l'échelle domestique, et la raison pour laquelle cette appellation recoupe deux autres styles. La maison de gauche est un cottage anglais dont le caractère fantaisiste est exagéré ; celle de droite emprunte la tourelle normande française. Ce qui caractérise ces deux styles « Storybook », c'est leur théâtralité délibérée, et non le vocabulaire architectural d'origine.



Figure 20: L'expression poussée à l'extrême : un faux toit de chaume ondulé, une tourelle, une cheminée complètement disproportionnée, et aucun de ces éléments n'a la moindre fonction structurelle. Les maisons de ce genre sont rares et constituent généralement des monuments historiques ; l'utilisation marketing de ce terme, elle, ne l'est pas.

Néo-colonial — 1890-1955

Façade symétrique avec entrée centrée · encadrement classique de l'entrée · châssis à double battant équilibrés. **À ne pas confondre avec le style « Spanish Colonial Revival », qui ne partage avec celui-ci que le nom** — voir la section «12 ».

Style colonial néerlandais — 1895-1940

Le **toit en croupe**, attribué exclusivement au style colonial néerlandais dans cette ontologie, n'a que peu de points communs avec la forme symétrique d'inspiration géorgienne, raison pour laquelle il est classé séparément. Lucarne en appentis sur toute la largeur.

Néoclassique — 1895–1950

Il reproduit le vocabulaire classique plutôt que de le reprendre à une échelle plus modeste : portique sur toute la hauteur, avec des colonnes et un fronton, dans une symétrie rigoureuse.



Figure 21: Conte de fées : la maison Spadena, surnommée « la maison de la sorcière », à Beverly Hills. La ligne de toiture exagérément affaissée est la marque distinctive de ce style architectural. Photographie : Archives Carol M. Highsmith, Bibliothèque du Congrès, Division des estampes et des photographies (réf. LC 2013632128).

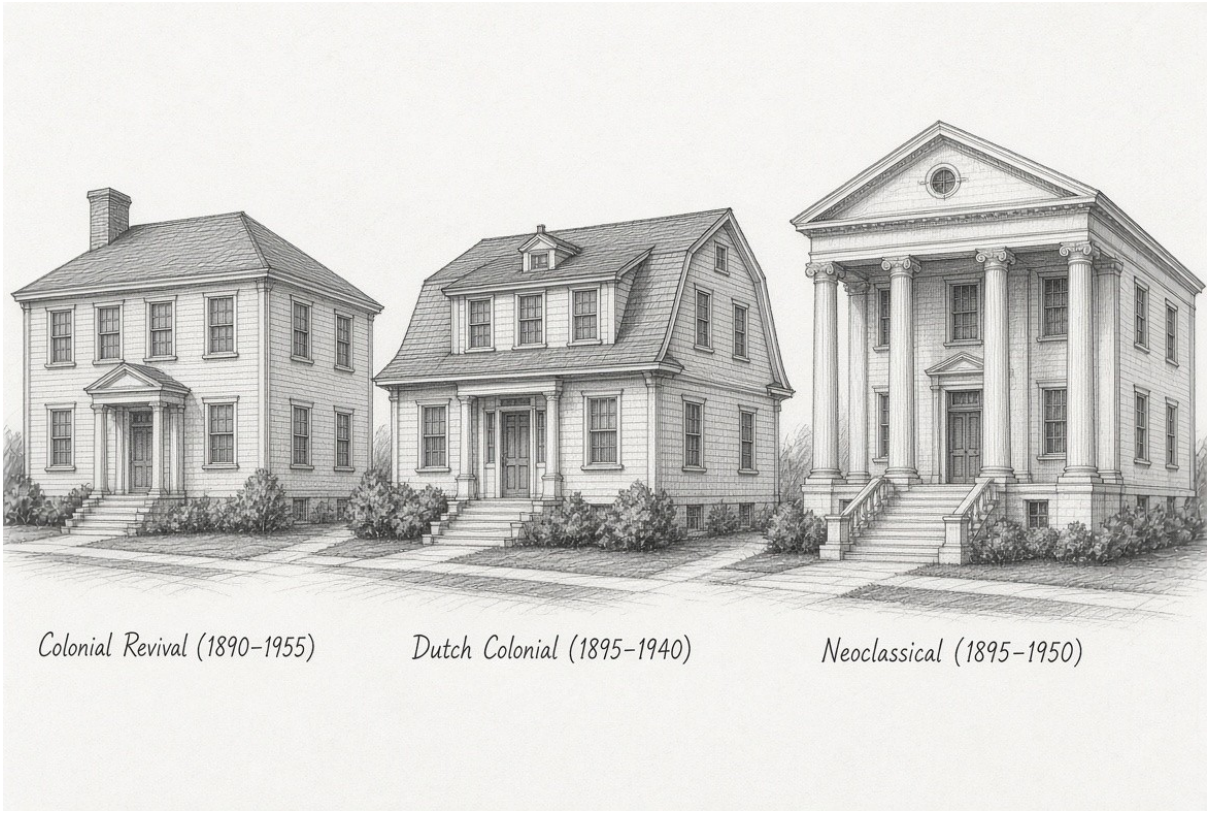


Figure 22: Les trois styles issus de la tradition classique, et les caractéristiques qui les distinguent. Tous partagent une symétrie et des fenêtres à guillotine ; le toit en croupe est la marque distinctive du style colonial hollandais, qui est le seul à le présenter dans cette ontologie, tandis que l'échelle du portique caractérise le style néoclassique. Le style néocolonial reprend ce vocabulaire à une échelle domestique, tandis que le style néoclassique le reproduit.

6.5 Le groupe d'origine espagnole

Quatre **frères et sœurs**, délibérément dépourvus d'une entité mère : les frontières entre eux sont véritablement contestées, et inventer une famille reviendrait à imposer une classification que le milieu ne partage pas. Le toscan, abordé en dernier, est un idiome régional plus récent consigné à leurs côtés, et non un cinquième frère ou sœur. La chronologie constitue le point d'entrée le plus clair.

Mission Revival — vers 1890-1915

Le premier de ce groupe, dont le vocabulaire est directement tiré des missions californiennes. Plus sobre et plus ancien que ceux qui ont suivi.

Parapet de forme curviligne — le pignon *de l'espadaña* · porche ou passage à arcades · stuc lisse présentant de grandes surfaces dépourvues d'ornementation · fenêtre en quadrilobe.

Style néocolonial espagnol — vers 1915-1940, très courant

Le vocabulaire architectural ultérieur, plus vaste et bien plus élaboré, qui a supplanté le style « Mission Revival », s'inspirant davantage de l'Espagne et de l'Amérique latine que des seules missions.

Stuc blanc ou crème · toit en tuiles d'argile rouge à faible pente avec un faible avant-toit · ouvertures en arc · grilles et balcons en fer forgé · composition asymétrique, souvent articulée autour d'une cour.



Figure 23: Les deux premiers de ce groupe, et la description distinctive qui en est faite, sont le plus souvent oubliés. Le style « Mission Revival » est sobre, reprenant le parapet profilé et le stuc sans ornements propres aux missions elles-mêmes. Le style néocolonial espagnol est le vocabulaire architectural plus récent et bien plus élaboré qui l'a supplanté : encadrements sculptés, fer forgé et volumes asymétriques.

Renaissance méditerranéenne — vers 1915-1940

Plus vaste et plus éclectique, généralement de plus grande envergure, mêlant des influences italiennes et de la Renaissance à des influences espagnoles. **La frontière avec le style colonial espagnol est contestée et poreuse** — cet article ne prétend pas le contraire.

Monterey — années 1830-1940

Une particularité typiquement californienne : deux choses qui partagent le même nom. Le style « *Monterey Colonial* » (années 1830-1840) est un mélange de construction en adobe d'inspiration espagnole et mexicaine et d'éléments anglo-américains et de la Nouvelle-Angleterre — la maison Larkin à Monterey en est le prototype. L'« *Monterey Revival* » (années 1920-1940) est un renouveau plus récent, principalement le fait de promoteurs immobiliers.

Un seul identifiant suffit pour les deux, car les annonces MLS ne font presque jamais la distinction entre les deux et, en Californie, une annonce mentionnant « Monterey » fait référence au style néo-classique dans presque tous les cas.



Figure 24: Style néocolonial espagnol : la Casa del Herrero, à Montecito, conçue par George Washington Smith. Stuc blanc, toit en tuiles d'argile à faible pente avec un faible débord, petit balcon en fer forgé et cour intérieure. Photographie : Archives Carol M. Highsmith, Bibliothèque du Congrès, Division des estampes et des photographies (réf. LC 2013634667).



Figure 25: Les deux derniers de ce groupe. Le style « Mediterranean Revival » est le plus imposant et le plus formel, s'inspirant autant des sources italiennes et de la Renaissance que des sources espagnoles : une loggia à arcades, des balustrades, une symétrie marquée. Le style « Monterey Revival » se caractérise par un élément distinctif : un balcon en porte-à-faux au deuxième étage s'étendant sur toute la largeur de la façade, sur une structure par ailleurs de style anglo-américain.



Figure 26: Style colonial de Monterey : la maison Larkin, à Monterey, construite entre 1835 et 1837, prototype mentionné ci-dessus. Construction en adobe surmontée d'un balcon occupant toute la largeur du deuxième étage. Photographie : Robert W. Kerrigan, 13 mai 1936. Historic American Buildings Survey, Bibliothèque du Congrès (HABS CAL,27-MONT,9--2).

Tuscan — vers 1985-2010

Le style architectural californien. Stuc à la texture épaisse · parement en pierres empilées · entrées voûtées · finitions vieillies · garage en saillie donnant sur la façade.

Il est considéré comme un style à part entière plutôt que d'être intégré au style méditerranéen, car il s'agit d'une période de marché distincte, qu'un modèle peut analyser séparément du style méditerranéen ; cet aspect est plus déterminant pour l'évaluation que son héritage stylistique.



Figure 27: Le vocabulaire architectural toscan : stuc texturé, pierres empilées, toit en tuiles, ouvertures voûtées et une tour. Le style architectural typique de la période 1985-2010 reprend ces éléments à une échelle spéculative et y ajoute le garage proéminent donnant sur la façade, que l'esquisse ne montre pas. L'ontologie rend compte de la période plutôt que de l'héritage, car c'est la période que le modèle permet de tester.

6.6 La gamme moderne

Art déco — 1925-1940

Accentuation verticale · volume en gradins ou en retrait · motifs en zigzag et en chevron.

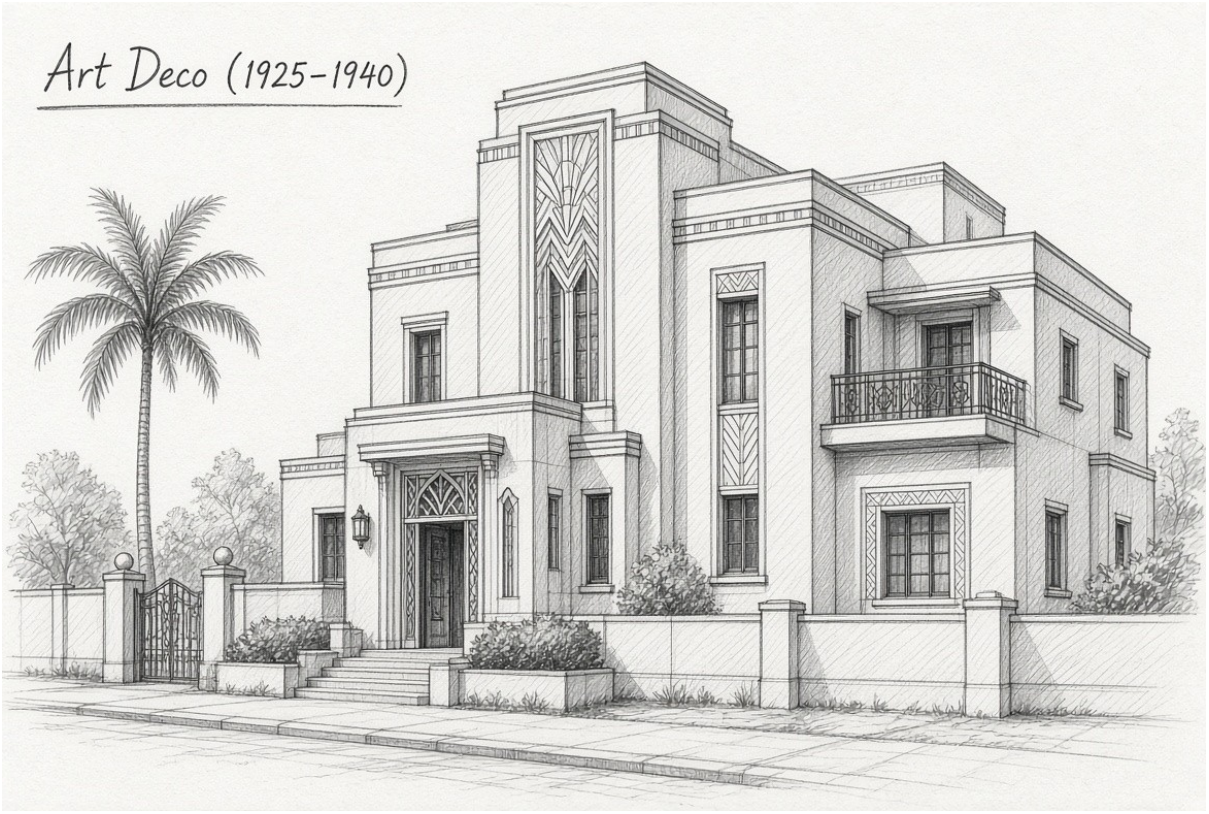


Figure 28: Art déco : le volume s'élève vers le haut et les ornements s'étendent verticalement. Chaque élément décoratif, qu'il s'agisse de l'ailette au-dessus de la porte, des chevrons ou du rayonnement solaire, attire le regard vers le haut du bâtiment.

Streamline Moderne — 1930-1945

Le successeur horizontal de l'Art déco, s'inspirant des paquebots. Coins arrondis · lignes de vitesse horizontales · blocs de verre, hublots, garde-corps en tubes · toit plat, stuc lisse aux tons pastel.

Ces deux styles sont souvent confondus, alors qu'ils n'ont rien en commun : le style Art déco est vertical et ornemental, tandis que le style Moderne est horizontal et épuré.



Figure 29: Le Streamline Moderne, successeur du style horizontal : les angles sont arrondis, une bande fait le tour du bâtiment et les emprunts à l'univers nautique sont évidents dans le hublot et les briques de verre.

Style international — 1930-1960

Le modernisme européen tel qu'il s'est implanté en Californie par l'intermédiaire de Neutra et Schindler. Toit plat, pas d'avant-toit, pas d'ornement · surface murale blanche, lisse et continue · fenêtres en ruban et porte-à-faux.

Délibérément sans ancrage géographique — ce qui le distingue de la « Bay Tradition », régionaliste et axée sur le bois, ainsi que du style « Midcentury », son évolution ultérieure et plus tournée vers la vie domestique aux États-Unis.

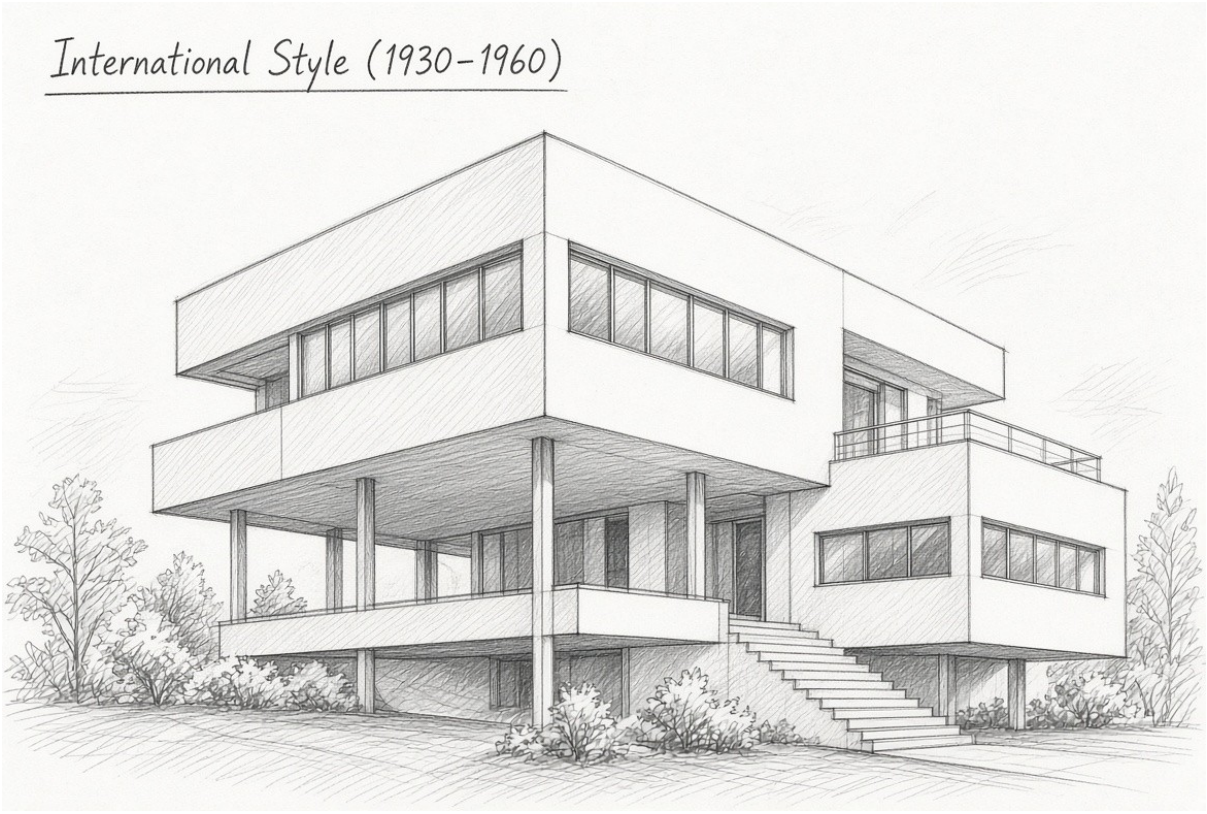


Figure 30: Le style international tel qu'il s'est implanté en Californie : un toit plat sans avant-toit, une surface blanche ininterrompue, des fenêtres en ruban et un étage supérieur reposant sur des colonnes. Rien dans cette architecture ne fait référence à son emplacement, et c'est justement le but recherché.

Midcentury Modern — 1945-1975, très répandu

Espace ouvert · volume horizontal peu imposant · grandes baies vitrées, souvent du sol au plafond · fenêtres en claire-voie · charpente à poteaux et poutres apparente · toit plat ou à faible pente avec un large avant-toit.

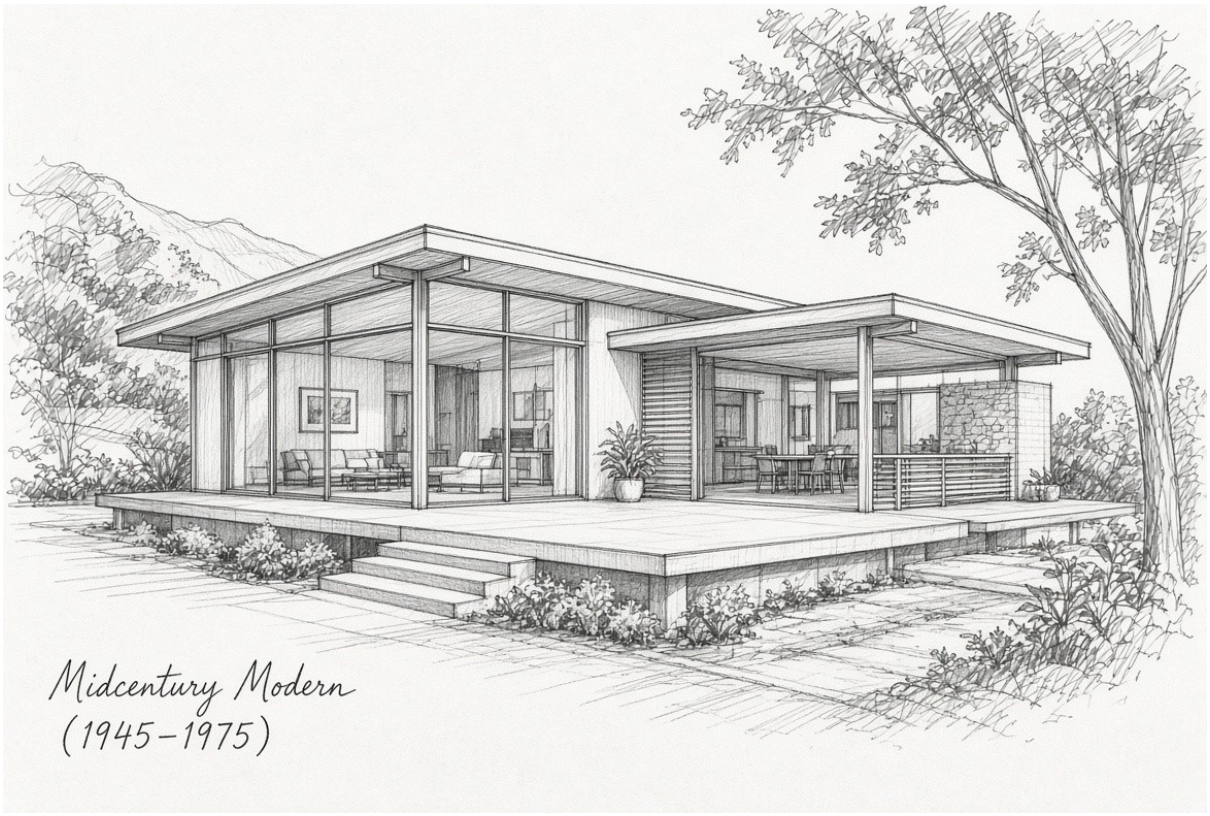


Figure 31: Style « Midcentury Modern » : structure à poteaux et poutres, baies vitrées allant jusqu'au sol et espace de vie prolongeant la terrasse au même niveau. Le toit se présente comme un mince plan suspendu plutôt que comme une masse posée au-dessus.

Eichler — 1949–1974

Le modernisme des lotissements de Joseph Eichler. **Il s'**agit **strictement d'un type de construction plutôt que d'un style**, mais le secteur immobilier l'utilise comme une appellation stylistique et attribue une valeur plus élevée aux maisons Eichler à Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael et Walnut Creek — raison suffisante pour lui attribuer son propre identifiant dans une ontologie d'expertise immobilière, quoi qu'en dise un historien de l'architecture.

Structure à poteaux et poutres avec poutres apparentes · baies vitrées allant du sol au plafond donnant sur des jardins privés à l'arrière, derrière une façade de rue sobre · entrée par un atrium central · dalle de chauffage par rayonnement.



Figure 32: Une maison Eichler vue de la rue : une façade neutre composée de planches verticales, d'un garage et d'un portail. Les vitrages sont tous orientés vers l'intérieur, visibles uniquement à travers l'ouverture, ce qui explique que ce type de construction se reconnaisse autant au plan qu'en élévation.

Style « Shed » — 1960-1985

Plusieurs toits en appentis se rejoignant selon des angles irréguliers · bardage vertical en bois · ornementation minimale · conception délibérément adaptée au site. Sea Ranch en est l'expression la plus marquante plutôt qu'un simple synonyme.



Figure 33: Le style « Midcentury Modern » dans les lotissements : une maison construite par l'Alexander Construction Company, à Palm Springs. Un volume horizontal bas, un toit plissé peu profond prolongeant le mur sur des poutres apparentes, des vitrages en claire-voie au-dessus du mur-rideau, un panneau en parpaings à l'entrée et un abri pour voiture plutôt qu'un garage ; le modernisme des lotissements n'était pas l'apanage d'Eichler. Photographie : Archives Carol M. Highsmith, Bibliothèque du Congrès, Division des estampes et des photographies (réf. LC 2010630222).

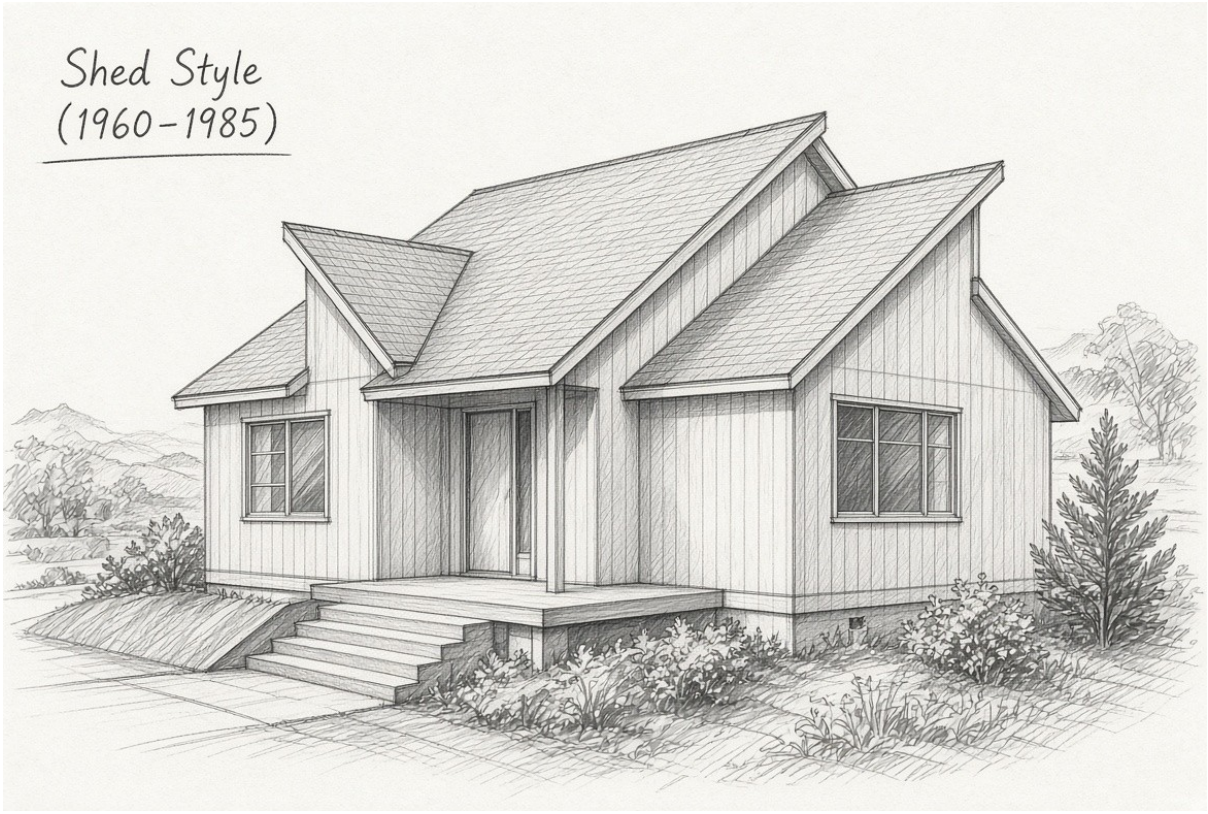


Figure 34: Style « shed » : des toits à une seule pente disposés les uns contre les autres selon des angles différents, reposant sur des planches verticales, avec des avant-toits peu profonds et des finitions sobres. La composition fait office d'ornement ; aucun élément n'est ajouté.

6.7 Architecture vernaculaire d'après-guerre et périodes suivantes

Traditionnel minimaliste — 1935-1950, très courant

La maison compacte, presque dépourvue d'ornements, datant de la fin de la Grande Dépression, des années de guerre et de l'immédiat **après-guerre — précurseur direct du style « Ranch » qui s'est généralisé après la guerre**, et extrêmement répandue en Californie. Elle brille par son absence dans la plupart des répertoires de styles car elle manque de cachet.

Compacte, généralement de plain-pied · pente de toit faible ou modérée, avant-toits rapprochés · un pignon vestigial donnant sur la façade, seul élément architectural.

> **Limitation**. Il s'agit d'un terme de conservation. Les agents immobiliers écrivent « première maison » ou « cottage des années 1940 » ; ce critère sera donc rarement déclenché par le texte de l'annonce et il est bien préférable de le déduire à partir de données structurées : année de construction, faible empreinte au sol, un seul étage.

Ranch — 1935-1975, très courant

À la fois un style et une forme, et les deux sont consignés séparément car ils se distinguent l'un de l'autre :

	ranch de style «_»	formulaire du ranch d'_
Ranch de 1953	✓	✓
Plan de maison de style ranch contemporain, 2020		✓

	ranch de style «_»	formulaire du ranch d'_
Maison à deux niveaux d'inspiration « ranch »	✓	

Longue, basse, collée au sol · toit à pente douce avec de larges avant-toits · garage attenant donnant sur la rue · baie vitrée · aménagement intérieur-extérieur donnant sur un patio à l'arrière.

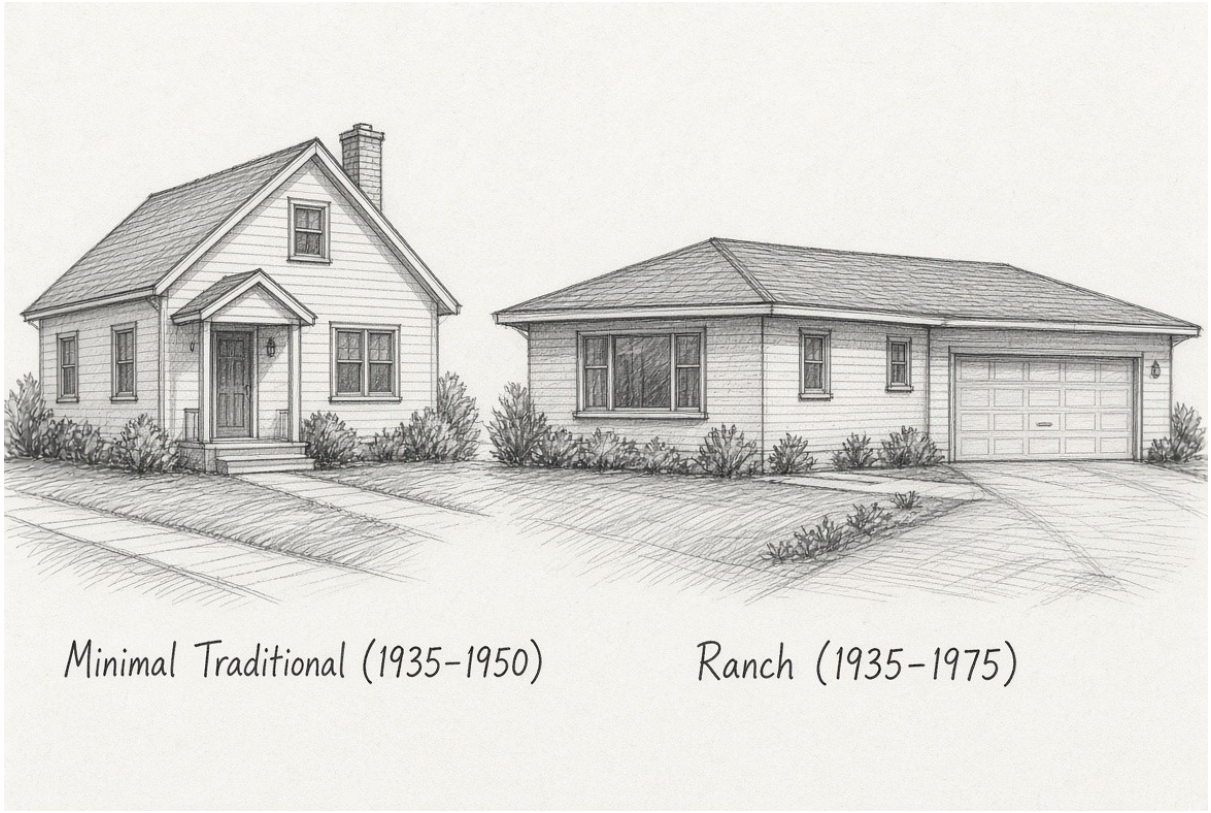


Figure 35: Il s'agit de deux des styles les plus courants dans le parc immobilier californien, et ceux que l'on confond le plus souvent dans les banlieues anciennes. Le style « Minimal Traditional » est compact, avec des avant-toits rapprochés et un pignon symbolique ; le style « Ranch » est long, doté d'avant-toits larges et construit autour d'un garage attenant.

Modern Farmhouse — À partir de 2010

Un vocabulaire architectural résolument contemporain, qui se distingue du **style** vernaculaire rural dont il s'inspire. Bardage à planches et lattes, généralement blanc ou très foncé · toiture métallique à joints debout · fenêtres à encadrements noirs · grands pignons simples.

Une ferme datant de 1900 a la forme sans le style ; une construction de 2021 a généralement le style, mais n'a jamais été une ferme.

Néo-éclectisme — À partir de 1980, très répandu

Une architecture de banlieue qui combine des motifs historiques sans se limiter à aucun d'entre eux : des fragments de plusieurs courants architecturaux sur une même façade, des revêtements hétéroclites, un garage en saillie bien visible. C'est bien mieux que de qualifier tout ce qui a été construit après 1980 de « contemporain ».

Restriction. Les agents n'utilisent jamais ce terme ; par conséquent, celui-ci n'apparaîtra en réalité que dans les textes relatifs aux transactions ou aux expertises.



Figure 36: Ces deux styles récents, et le contraste qui les caractérise. Le style « Modern Farmhouse » s'en tient à un vocabulaire architectural sobre : bardage à lattes, toiture métallique, pignons simples. Le style « néo-éclectique » emprunte plusieurs éléments à la fois sans s'attacher à aucun d'entre eux, ce qui constitue une définition plutôt qu'une critique.

Contemporain — À partir de 1960, très courant

Une conception qui met l'accent sur le vocabulaire architectural en vogue **à l'époque de la construction** plutôt que sur le respect d'un style néo-historique.

> **Le terme est défini à la date de construction : il désigne ce qui est « actuel » *à ce moment-là.*** Une maison californienne de 1975 est à juste titre qualifiée de « contemporaine » et ne cesse pas de l'être au fil des décennies. Une maison « contemporaine » peut également s'inspirer de références historiques ; l'affirmation selon laquelle elle ne comporte « aucun élément historique » constitue donc une interprétation trop stricte.

7 Les formulaires :

Cinq, et aucun d'entre eux n'implique un style particulier.

form	définition
`bungalow`	Basse, compacte, d'un étage ou d'un étage et demi, généralement dotée d'un porche bien en vue à l'avant

form	définition
`foursquare`	Cube aux lignes carrées de deux étages, toit en croupe bas avec une lucarne centrale, porche sur toute la largeur, quatre pièces par étage
`ranch`	Long, bas, de plain-pied
`farmhouse`	Style vernaculaire rural — volume simple à toit à deux versants, souvent doté d'un porche et d'ajouts ultérieurs
`hacienda`	Un plan en cour : un seul étage, une disposition en labyrinthe, des pièces disposées autour d'une cour ouverte

`hacienda` est placé délibérément sur cet axe. Dans les annonces du MLS californien, ce mot désigne à peu près tout ce qui est vaguement espagnol et tentaculaire ; il ne comporte donc aucune connotation stylistique.

8 Pour plus d'informations :

Quarante-quatre indicateurs, choisis pour **leur pouvoir de discrimination plutôt que pour leur exhaustivité**. Les sites `stucco` et `low-pitched roof` ont été pris en compte puis écartés : ils apparaissent sur presque tout en Californie et ajouteraient davantage de bruit que d'informations utiles. La forme du toit fait exception et est prise en compte : un toit à pignon est presque aussi courant que le stuc, mais la pondération en tient compte en lui attribuant un quart de point, tandis qu'un toit en croupe, associé à un style particulier, en vaut un entier.

group	Plus d'informations :
Arts et artisanat	chevrons apparents_, poutres caissonnées_, construction_ins, colonnes effilées_, avant-toits profonds_, contreventements en genouillère_, roche de rivière_, piliers en pierre_, éclairage compartimenté_, verre d'art_, lambris, banc de fenêtre_
victorien	tourelle, bardeaux « à écailles de poisson »_, moulures en forme de fuseau, corniche à consoles_, porche « en bandeau »_, baie vitrée_, portes à encastrement_, toit mansardé_
Tudor / livre d'histoires	échafaudage en demi-_
Espagnol / Mission / Monterey	argile_tuile_toiture, style Mission_parapet, arcade, ouvertures voûtées_, fer forgé_, cour, deuxième étage___balcon, adobe
Moderne	poteau_et_poutre, atrium, plancher_vers_plafond_verre, claire-voie, radiant_dalle, bande_fenêtres, verre_bloc
Revêtement extérieur et forme du toit	planche_et_latte, bardeau_bardage, appentis_toiture, pignon_toiture, en croupe_toiture, en mansarde_toiture, à deux versants_toiture, porte_cochère

8.1 Les détails constituent des indices, pas des preuves

Il s'agit de la règle la plus importante de l'ontologie. **Aucun détail ne définit d'indicateur de style ni d'indicateur de formulaire** — à une exception près : le mot seul « *gambrel* » définit également « `style_dutch_colonial` » — car le même vocabulaire est commun à tous les styles :

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

Une remarque énumérant cinq détails de style victorien sans préciser de style ne définit **aucun** indicateur de style. La question de savoir si ces détails constituent un style relève d'un jugement, et le programme laisse cette décision à l'appréciateur (VE) — mais la section consacrée à l'évaluation des détails observés explique comment procéder.

9 Licences, et ce que chacune d'entre elles autorise

L'ontologie répertorie six types de relations. **Une seule d'entre elles permet d'effectuer des inférences**. Cette distinction constitue la garantie de sécurité de l'ensemble de la conception.

relation	Inférence sur les licences ?	exemple
`expresses`	**oui — confinement**	`craftsman` → `arts_and_crafts`
`influenced_by`	non	`prairie` ← `arts_and_crafts`
`related`	non	`sea_ranch` ↔ `shed_style`
`typical_form`	non	`craftsman` ~ `bungalow`
`typical_detail`	non	`craftsman` ~ `exposed_rafters`
`confused_with`	non	`english_cottage` ↔ `tudor`

Dans les exemples : → exprime « (est contenu dans) » ; ← « influencé par » ; ↔ « dans les deux sens » ; ~ « possède généralement ».

Il existe sept règles de confinement, et chacune d'entre elles associe un **style à un mouvement**. Il n'y a pas de confinement entre styles :

```
movement_arts_and_crafts ──┬── style_craftsman
                           └──  (prairie is influence only)

movement_victorian ────────┬── style_queen_anne
                           ├── style_italianate
                           └── style_stick

movement_bay_tradition ────┬── style_first_bay_tradition
                           ├── style_second_bay_tradition
                           └── style_sea_ranch
```

10 Consultation de l'ontologie

Toutes ces commandes s'exécutent après le chargement de `architectural_styles.pl`.

Un dossier complet

```
?- describe(english_cottage).
english_cottage  [style]
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

Qu'est-ce qui exprime un mouvement ?

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

Ce qui était en cours de construction au cours d'une année donnée

```
?- era(1925, S).
```

Ce qu'un détail vient étayer, et ce que sont les détails d'un style

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

Quels sont les couples qui se confondent ?

```
?- confusable(A, B).
```

Vérifiez l'ontologie après l'avoir modifiée

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` vérifie huit invariants structurels : chaque style possède une définition et une période ; chaque élément parent est un mouvement et chaque élément enfant un style ; chaque détail et chaque forme référencés existent ; rien ne peut être à la fois un style et un mouvement. Lancez cette vérification après chaque modification.

11 Évaluation des détails observés

> **Aucune partie de ce programme n'analyse de photographies**. Il n'y a ni modèle de vision ni détecteur de caractéristiques. Les données d'entrée ci-dessous constituent une liste de noms de détails **saisis par une personne** qui a observé la maison ou ses photographies et a déterminé ce qu' elle y voyait. L'ontologie apporte quant à elle le calcul qui s'ensuit : à partir d' un ensemble de détails observés, comment les indices se répartissent-ils entre les styles susceptibles de les expliquer ?

C'est cette répartition qui est utile, car il s'agit de l'étape qu'un expert effectue normalement dans sa tête et qu'il ne peut montrer à personne. Compte tenu des détails observés sur plusieurs photos d'une même maison :

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
   70.0%   craftsman
   20.0%   prairie
   10.0%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       3.5000
   bay_tradition         0.5000
```

En d'autres termes : *principalement Craftsman, les 30% restants se répartissant entre Prairie et la First Bay Tradition.* Aucun de ces deux courants n'incarne le mouvement Arts and Crafts : Prairie est répertorié comme influencé par ce mouvement, tandis que la First Bay Tradition appartient à la Bay Tradition. C'est pourquoi le soutien au mouvement, présenté ci-dessous, attribue à Arts and Crafts uniquement la part correspondant à Craftsman. Le soutien au mouvement est exprimé en points de pondération : les cinq détails totalisent cinq points, dont 3,5 reviennent au style Craftsman, ce qui correspond à ses 70%.

11.1 Comment fonctionne la pondération ?

La spécificité est calculée, et non déclarée. Un détail revendiqué par un style permet de le distinguer ; un détail revendiqué par six styles ne le permet guère. Le poids est l'inverse du nombre de styles qui le revendiquent, et il est déterminé de manière in `typical_detail/2`e, sans besoin d'un tableau défini manuellement :

détails	revendiqué par	poids
`tapered_columns`	artisans uniquement	1,00
`deep_eaves`	artisan, prairie	0,50
`bay_window`	quatre styles victoriens	0,25

Cela a son importance pour la défendabilité du modèle. Il n'y a aucun coefficient dont on puisse accuser le VE de l'ajustement : les seules données d'entrée concernent l'appartenance des détails à tel ou tel style, et un désaccord porte sur **un fait précis, à un endroit précis**, qui modifie le calcul de manière transparente.

11.2 Lorsqu'il refuse de se prononcer

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).
```

```
observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
evidence divides as:
   37.5%   prairie
   37.5%   craftsman
   12.5%   international
   12.5%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       1.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Égalité, et c'est normal. Pris dans leur ensemble, ces quatre détails ne permettent pas de distinguer le style Craftsman du style Prairie : deux sont communs, et les deux autres penchent chacun d'un côté — l'ontologie l'indique clairement, en précisant que le style Prairie partage une grande partie des détails du style Craftsman. Un classificateur de type « boîte noire » aurait pu en choisir un et renvoyer un résultat sûr. Cela indique au VE que les photographies ne contiennent pas les éléments permettant de distinguer les styles, et, par implication, ce qu'il faut aller photographier : la forme du toit et le volume, là où les deux styles diffèrent réellement. Les deux parts les plus faibles proviennent de détails communs à un autre style : les fenêtres en bande avec le style international, et les chevrons apparents avec la tradition « First Bay ».

11.3 La charge de la preuve n'est pas une question de probabilité

Le résultat indique comment les détails observés **se répartissent entre les styles susceptibles de les expliquer**. Il s'agit là d'une affirmation honnête, qui diffère d'une probabilité calibrée, laquelle devrait provenir d'un modèle soumis à un ajustement à partir de véritables photographies. Il s'agit là de la couche logique qu'un tel modèle viendrait alimenter, et non d'un substitut à celui-ci.

Si un **système de vision devait** être mis au point, **il faudrait qu'il comporte** trois éléments. Premièrement, un programme capable de reconnaître chaque détail d'une photographie. Deuxièmement, ses notes devraient être vérifiées de manière à ce que, pour chaque détail, parmi les maisons ayant reçu une note d'environ 0,8, ce détail soit présent dans environ 80%. Troisièmement, il faudrait l'entraîner sur des photos similaires à celles qui lui seront présentées. Rien de tout cela n'existe aujourd'hui. L'ontologie est délibérément la partie la plus simple du problème.

12 Pourquoi les termes stylistiques induisent-ils en erreur, et comment le programme y remédie-t-il ?

Le texte des annonces immobilières en Californie regorge de mots de style qui **qualifient autre chose que la maison elle-même**. Un système naïf de correspondance de mots échoue sur chacun d'entre eux, et chacun de ces cas a constitué un véritable échec lors du développement :

```
"Craftsman quality throughout."        workmanship
"Colonial doors and trim."             a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."     the weather
"Contemporary living at its finest."   marketing
"Ranch lifestyle in the country."      not a house
"Quiet mid-century neighborhood."      the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."      next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."             a school district
"Home on Prairie Street."              a street
"Tudor Drive location."                a street
```

```
"A home with storybook charm."          puffery
"Spanish tile roof."                    a roofing material
"Drive to Monterey Bay in an hour."     a bay
```

Aucun d'entre eux ne génère désormais d'indicateur de style. L'erreur est générique — un mot de style suivi d'un nom ne désignant pas une maison — ; la condition de garde est donc également générique : une seule liste de noms ne désignant pas une maison est appliquée à chaque mot de style « nu », plutôt qu'un cas particulier par style.

Trois mécanismes de protection sont utilisés :

guard	exemple
Le mot suivant est un nom qui ne désigne pas une pièce de la maison.	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`
le mot précédent change le sens	`Spanish` **colonial**, **ranch** « `Sea` », **ranch** « `horse` »
le mot nu est supprimé dans son intégralité	`mission` — un quartier, une rue et un saint avant même d'être un style

`"Spanish tile roof"` Cela mérite une précision. L'indicateur de style est masqué car « `Spanish` » modifie un matériau de toiture — mais « `detail_clay_tile_roof` » se déclenche tout de même, de sorte que la preuve est conservée sans que le style ne soit affirmé.

13 Limites reconnues et points litigieux

Je les ai consignées ici plutôt que de les dissimuler, car un lecteur qui connaît bien le sujet les trouvera de toute façon.

`victorian` **C'est une époque, pas un mouvement.** Elle se situe sur l'axe des mouvements, faute d'un cinquième axe. Dans le langage courant, on la considère comme un style ; ce n'en est pas un.

Le style Prairie est considéré comme une source d'influence, et non comme une forme d'imitation. La question de savoir si l'école Prairie appartient au mouvement Arts and Crafts fait l'objet d'un débat : Wright était l'un des membres fondateurs de la Chicago Arts and Crafts Society. L'ontologie considère que le style Prairie a été influencé par ce mouvement plutôt que de l'incarner, de sorte qu'un drapeau représentant le style Prairie ne revendique jamais l'appartenance au mouvement Arts and Crafts.

Le groupe « espagnol » n'a pas de catégorie dominante. Les styles « Mission », « colonial espagnol », « méditerranéen » et « Monterey » sont tous apparentés, car leurs délimitations sont véritablement contestées. Inventer une catégorie mère reviendrait à imposer une taxonomie que le secteur ne partage pas.

`monterey` **mélange deux styles** — le style colonial des années 1830 et le style « Revival » des années 1920 — car c'est ce que fait la description du MLS.

`eichler` **Il s'agit d'un constructeur, et non d'un style architectural.** Ce nom figure dans la liste car le secteur immobilier le considère comme tel et attribue une valeur plus élevée aux maisons Eichler situées à Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael et Walnut Creek.

Deux indicateurs n'apparaîtront pratiquement jamais dans le texte d'une annonce : « `minimal_traditional` » et « `neo_eclectic` » sont des termes propres au secteur de la conservation et du commerce que les agents immobiliers n'utilisent pas. Il est préférable de les extraire à partir de données structurées.

`bay_window` **Ce style est peut-être trop courant pour être utile** à San Francisco, où il est pratiquement omniprésent sur les maisons victoriennes et édouardiennes. Il est conservé pour créer un contraste avec les maisons de style ranch et a été sélectionné pour être examiné.

La classification ne couvre que les styles pour lesquels des détails ont été enregistrés. Sept styles — néocolonial, néoclassique, toscan, Art déco, ranch, néo-éclectique et contemporain — ne comportent pas de détails typiques dans l'ontologie ; par conséquent, aucun ensemble de détails observés ne peut jamais les identifier, et cinq de ces sept styles sont courants ou très courants en Californie. Sept indicateurs de détails ne sont revendiqués par aucun style et n'ont donc aucun poids. Une part de preuve correspond donc à une répartition entre les styles que l'ontologie peut noter, et non entre les trente-trois styles au total. De même, les paires de confusion sont celles rencontrées dans la pratique jusqu'à présent : dix-neuf styles n'apparaissent dans aucune d'entre elles, ce qui indique une absence de données, et non une absence de confusion.

Toujours absents : le Second Empire et le néo-gothique de la famille victorienne ; les styles Beaux-Arts et Renaissance italienne ; et, sur l'axe des formes, les maisons à niveaux décalés, les maisons de ville, les duplex, les chalets, les maisons à charpente en A et les lofts.

14 Trouver des illustrations

Les croquis au crayon présentés dans cet article ont été réalisés à l'aide de Grok, à la demande de la rédaction et spécialement pour cet article. Il s'agit **davantage d'illustrations de style que de représentations de bâtiments spécifiques**. Lorsqu'un croquis porte le nom d'un architecte, il montre des éléments caractéristiques de son œuvre, et non une maison qu'il a construite ; aucun de ces croquis ne doit être considéré comme une documentation relative à un bien immobilier existant. Une image générée peut également comporter des inexactitudes dans les détails, ce qui n'est pas le cas d'une photographie : chacune a été vérifiée par rapport à la description qu'elle illustre, et le seul point de divergence entre un croquis et le texte — la villa toscane, qui omet le garage donnant sur la façade, caractéristique du style des lotissements défini dans cette section — est signalé dans sa légende.

Les photographies, quant à elles, constituent un cas à part. Elles ont été choisies tant pour leurs droits d'auteur que pour ce qu'elles représentent, et proviennent de deux collections de la Bibliothèque du Congrès.

HABS — l'Historic American Buildings Survey, conservé à la Bibliothèque du Congrès, est la source la plus fiable pour les images pouvant être publiées : elles relèvent explicitement du domaine public, sont en haute résolution, ont été prises par des professionnels et ont été créées spécifiquement pour documenter l'architecture.

- Bibliothèque du Congrès, collection HABS/HAER/HALS (adresse indiquée dans la bibliographie)

Les **archives Carol M. Highsmith** constituent le pendant en couleur : des bâtiments photographiés à travers tout le pays à partir de 1980 et offerts par la photographe à la Bibliothèque, qui n'a enregistré aucune restriction connue quant à leur publication.

Les photographies jointes aux dossiers de candidature au Registre national relèvent d'un tout autre cas. Elles sont souvent fournies par le personnel chargé de la préservation au niveau des États ou des collectivités locales, plutôt que par des agents fédéraux ; c'est pourquoi le Service des parcs nationaux (NPS) renvoie à ses propres directives en matière de contenu et de droits d'auteur, plutôt que de déclarer ces documents appartenant au domaine public. **Elles constituent une excellente source d'information pour la recherche, mais leur publication comporte des risques**.

Les outils de gestion de corpus utilisés dans le cadre de ce travail reflètent cette distinction. Chaque photographie comporte une balise « `rights_status`» dont la valeur par défaut est « `unknown`», et la vue « `publishable_photos`» n'accepte une image que si celle-ci est jugée conforme et comporte une ligne d'attribution lorsque cela est requis. **Aucune image ne peut être publiée par omission**. Les six photographies présentées dans cet article satisfont à ce critère.

15 Disponibilité du logiciel

Les fichiers du programme et leurs tests sont publiés avec cet article sous forme de téléchargement séparé, *Prolog code (zip)*, sur la page de l'article. L'ontologie est un fichier Prolog unique ne présentant aucune dépendance en dehors des systèmes Prolog eux-mêmes : elle utilise la bibliothèque de listes standard et, sous Scryer, deux autres bibliothèques standard (voir ci-dessous). Chaque requête et chaque résultat présentés dans cet article ont été vérifiés sous SWI-Prolog. La suite de tests ainsi que les exemples d' `check` imprimés, `describe` et `report`, ont également été exécutés sous Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.) — pour lequel l'ontologie a été initialement écrite — et sous Scryer Prolog ; les trois systèmes affichent le même texte. Les faits, les relations et les prédicats de requête sont du Prolog standard ISO. Les trois prédicats d'impression — `describe/1`, `check/0` et `report/1` — utilisent `format/2` et `forall/2`, qui ne sont pas conformes à la norme ISO : Trealla et SWI-Prolog les intègrent nativement, tandis que Scryer les conserve dans deux bibliothèques que le fichier charge automatiquement lorsqu'elles sont présentes. Les deux fichiers sont reproduits à la fin de cet article : l'ontologie dans son intégralité dans l'annexe A , et la section architecturale de la grammaire dans l'annexe B .

L'ontologie est fournie avec une suite de tests comprenant 50 cas couvrant ses invariants structurels, ses prédicats de requête et le système de notation : les pondérations, les distinctions de forme de toit et les deux classifications des preuves présentées dans cet article y sont vérifiées ; ainsi, toute modification de l'ontologie qui rendrait fausse une figure présentée dans cet article entraînerait d'abord l'échec d'un test. Les tests évitent les prédicats d'impression et sont réussis sous Trealla, SWI-Prolog et Scryer Prolog.

fichier	de quoi s'agit-il ?
`architectural_styles.pl`	l'ontologie : définitions, relations, notation
`mls_remarks.pl`	La grammaire : texte à l'entrée, colonnes à la sortie

16 Sources

Les définitions présentées ici suivent les guides de style américains standard, en tenant compte des pratiques californiennes. L'ouvrage « McAlester (2013) » sert de référence par rapport à laquelle les autres sont évalués, et son approche de la forme ainsi que du style classique libre « Queen Anne » est à l'origine de la distinction entre « forme » et « style » utilisée ici. Whiffen (1969) est l'ouvrage savant le plus ancien traitant du même sujet ; Poppeliers and Chambers (2003) et Blumenson (1981) sont les brefs guides illustrés qu'un expert est le plus susceptible d'avoir à portée de main, et leur vocabulaire est celui qui se retrouve dans les descriptions immobilières.

En ce qui concerne les informations sur la Californie, l'article s'appuie sur Kirker (1960) pour les styles du XIXe siècle, Longstreth (1983) pour la « Bay Tradition » et sa première génération, Winter (1980) pour le bungalow, et Gebhard and Winter (2003) pour le « Period Revival » et les constructions d'inspiration espagnole du sud de la Californie. Le ranch est documenté à partir des deux extrémités de son histoire : May (1946) tel qu'il a été vendu, et Hess (2004) tel qu'il est présenté aujourd'hui .

La pratique consistant à consigner le style sous forme de champ de données, plutôt que sous forme de texte, s'appuie sur le Registre national : National Park Service (1997a) pour connaître les éléments obligatoires d'une mention de style, National Park Service (1997b) pour la classification architecturale requise par le formulaire d'inscription, et Ames and McClelland (2002) pour les lotissements résidentiels d'après-guerre, d'où proviennent les catégories vernaculaires utilisées ici. Le site du Getty J. Paul Getty Trust (n.d.) constitue le vocabulaire contrôlé existant le plus proche en matière de styles et de périodes ; il est plus large et moins précis que ce qui est nécessaire pour lire une fiche d'inscription, et il ne distingue pas les quatre axes utilisés ici.

Les photographies proviennent de la Bibliothèque du Congrès : HABS (Library of Congress n.d.[b]) et des archives Carol M. Highsmith (Library of Congress n.d.[a]).

References

Ames, David L. and Linda Flint McClelland (2002). *Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places*. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). *Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945*. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David and Robert Winter (2003). *An Architectural Guidebook to Los Angeles*. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). *The Ranch House*. New York: Harry N. Abrams.

J. Paul Getty Trust (n.d.). *Art and Architecture Thesaurus Online*. Getty Research Institute. URL: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (visited on 09/18/2026).

Kirker, Harold (1960). *California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century*. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.

Library of Congress (n.d.[a]). *Carol M. Highsmith Archive*. URL: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (visited on 09/18/2026).

— (n.d.[b]). *Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey*. URL: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (visited on 09/18/2026).

Longstreth, Richard W. (1983). *On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century*. New York and Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation and MIT Press.

May, Cliff (1946). *Sunset Western Ranch Houses*. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.

McAlester, Virginia Savage (2013). *A Field Guide to American Houses*. 2nd ed. New York: Alfred A. Knopf.

National Park Service (1997a). *How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

— (1997b). *How to Complete the National Register Registration Form*. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Poppeliers, John C. and S. Allen Chambers (2003). *What Style Is It? A Guide to American Architecture*. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons.

Trealla Prolog contributors (n.d.). *Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter*. MIT license. URL: https://github.com/trealla-prolog/trealla (visited on 09/18/2026).

Whiffen, Marcus (1969). *American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.

Winter, Robert (1980). *The California Bungalow*. Los Angeles: Hennessey and Ingalls.

A L'ontologie : `architectural_styles.pl`

Il s'agit de la base de connaissances décrite dans cet article, reproduite intégralement telle qu'elle se présentait au moment de la mise sous presse. Elle a été exécutée sous Trealla, SWI-Prolog et Scryer Prolog, et ne nécessite que la bibliothèque de listes standard ainsi que, sous Scryer, les deux autres bibliothèques standard décrites dans la section consacrée à la disponibilité des logiciels. Les commentaires aux lignes 827 et 848-849 laissent entendre l'existence d'un deuxième style exprimant le mouvement Arts and Crafts ; il n'y en a pas (section «11 »).

Clé du listing Prolog

Les atomes sont du code et identiques dans toutes les éditions ; cette clé les relie au texte.

Atome	Type	Sens
`arts_and_crafts`	mouvement	Mouvement de design britannique de la fin du XIXe siècle, né en réaction au style victorien surchargé et à l'architecture industrielle de série.
`bay_tradition`	mouvement	Une tradition régionale de la région de la Baie qui se perpétue depuis trois générations : du séquoia ou du cèdre non peint, des plans informels qui s'adaptent au site plutôt qu'à un style...
`victorian`	mouvement	Vaste collection américaine consacrée à l'immobilier et à la préservation du patrimoine, couvrant plusieurs styles résidentiels somptueux et pittoresques, datant approximativement de 1840 à 1910 ; en Californie...
`art_deco`	style	Modernisme géométrique, vertical et ornemental.
`colonial`	style	Style néocolonial américain : symétrique, aux détails classiques, inspiré des styles géorgien et fédéral.
`contemporary`	style	Une conception qui met l'accent sur le vocabulaire architectural en vigueur AU MOMENT DE LA CONSTRUCTION plutôt que sur le respect d'un style néo-historique.
`craftsman`	style	Le style américain le plus étroitement associé au mouvement Arts and Crafts, qui se traduit le plus souvent, en Californie, par le bungalow de style Craftsman.
`dutch_colonial`	style	Suffisamment distinctif sur le plan visuel pour justifier qu'on le distingue du style « Colonial Revival » : le toit en croupe est reconnaissable entre tous et n'a que peu de points communs avec la symétrie...
`edwardian`	style	Terme utilisé dans le domaine de l'immobilier et de la préservation du patrimoine dans la région de la Baie de San Francisco pour désigner les constructions résidentielles du début du XXe siècle, en particulier à San Francisco, entre 1900 et 1920 environ.
`eichler`	style	Le modernisme des lotissements de Joseph Eichler.
`english_cottage`	style	Petite demeure de style néo-historique, asymétrique et pittoresque, souvent appelée à tort « Tudor ».
`first_bay_tradition`	style	La première génération d'architectes de la région de la Baie : Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk, ainsi que certaines réalisations de Julia Morgan.
`french_normandy`	style	Le style néo-français, également appelé « style normand français » ou « style éclectique français ».
`international`	style	Le modernisme européen tel qu'il s'est implanté en Californie par l'intermédiaire de Neutra, Schindler et de leurs disciples.
`italianate`	style	Très courant à San Francisco, notamment dans les maisons mitoyennes à façade plate et à baies en saillie inclinées des quartiers de Mission et de Western Addition.
`mediterranean`	style	Style néo-méditerranéen : plus vaste et plus éclectique que le style colonial espagnol, généralement plus imposant, et mêlant des influences italiennes et de la Renaissance à des influences espagnoles.
`midcentury`	style	Le développement américain du modernisme après la guerre : plus doux, plus axé sur la vie domestique et plus respectueux des matériaux que le style international, et mis en œuvre à grande échelle. . .
`minimal_traditional`	style	La maison compacte, presque dépourvue d'ornements, de la fin de la Grande Dépression, des années de guerre et de l'immédiat après-guerre — précurseur direct de l'urbanisme de masse de l'après-guerre...
`mission`	style	Mission Revival : le PREMIER du groupe, dont le vocabulaire s'inspire directement des missions californiennes.
`modern_farmhouse`	style	Un véritable vocabulaire stylistique contemporain, bien distinct de la FORME vernaculaire rurale dont il s'inspire.
`monterey`	style	Une particularité typiquement californienne : deux choses qui portent le même nom.
`neo_eclectic`	style	Une œuvre de banlieue qui mêle des motifs historiques sans se limiter à aucun d'entre eux.
`neoclassical`	style	Il reprend le vocabulaire classique plutôt que de le reproduire à petite échelle, ce qui le distingue du style « Colonial Revival ».

Atome	Type	Sens
prairie	style	Style du Midwest inspiré de Wright, contemporain du style Craftsman et partageant bon nombre de ses détails.
queen_anne	style	Il s'agit du sous-type victorien le plus connu et, à San Francisco, celui auquel on fait le plus souvent référence lorsqu'on parle de « victorien » sans autre précision.
ranch	style	A FORME : allongée, basse, de plain-pied.
sea_ranch	style	La troisième génération, qui tire son nom du projet immobilier de la côte de Sonoma : Joseph Esherick et MLTW – Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard. . .
second_bay_tradition	style	La deuxième génération : William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick.
shed_style	style	Plusieurs toits en pente à des angles opposés sur un volume asymétrique.
shingle	style	Un revêtement continu de bardeaux de bois tendu sur un volume aux formes irrégulières, où les détails s'effacent au profit de la surface.
spanish_colonial	style	Néo-colonial espagnol : le vocabulaire architectural plus récent, plus vaste et bien plus élaboré qui a succédé au style « Mission Revival », s'inspirant de l'Espagne et de l'Amérique latine...
stick	style	Stick et Stick-Eastlake : planches disposées verticalement et en diagonale qui mettent en valeur – ou décorent – l'ossature sous-jacente.
storybook	style	Style néo-historique délibérément fantaisiste, parfois appelé « Tudor de conte de fées » ou « Hansel et Gretel ».
streamline_moderne	style	Le successeur « horizontal » de l'Art déco, s'inspirant des paquebots et de l'aérodynamisme.
tudor	style	Néo-Tudor.
tuscan	style	Le style architectural californien caractéristique de la période allant approximativement de 1985 à 2010.
bungalow	forme	TYPE A : bâtiment bas et compact, d'un étage ou d'un étage et demi, généralement doté d'un porche proéminent à l'avant.
farmhouse	forme	A FORME : la forme vernaculaire rurale – un volume simple à pignon, souvent doté d'un porche et d'ajouts ultérieurs.
foursquare	forme	Style « American Foursquare », vers 1895-1930 : un cube aux lignes carrées de deux étages, doté d'un toit en croupe bas avec une lucarne centrale, d'un porche sur toute la largeur et de quatre pièces par étage.
hacienda	forme	Un plan de cour avant tout : une seule hauteur, un agencement décousu, des pièces disposées autour d'une cour ouverte.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* architectural_styles.pl - the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow   is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
```

```
      describe(+Id)              print a full record
      styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
      confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
      era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
      axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ============================================================
   AXES
   ============================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a
↪  style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ============================================================
   MOVEMENTS
   ============================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

```

```
period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

/* ============================================================
   STYLES - Arts and Crafts line
   ============================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial
↪  porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker
↪  brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
```

```
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - Bay Area regional line
   ============================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or
↪  descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
```

```
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Victorian family
   ============================================================ */

style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall
↪  plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
```

```
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or
↪  transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Period Revival
   ============================================================ */

style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the
↪  entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).

style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from
↪  Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
```

```
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much
↪  steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ============================================================ */

style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).
```

```
style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins,
↪  arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the
↪  facade').
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
```

```
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).

style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
```

```
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).

style(shed_style).
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - post-war vernacular and after
   ============================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
```

```
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ============================================================
   FORMS - the shape of the building, independent of style
   ============================================================ */

form(bungalow).
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).
```

```
671
672 form(ranch).
673 definition(ranch,
674   'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
675 contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
676 vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
677 shape.').
678 prevalence(ranch, california, very_common).
679
680 form(farmhouse).
681 definition(farmhouse,
682   'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
683 porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
684 vocabulary that borrows from it.').
685 prevalence(farmhouse, california, common).
686
687 form(hacienda).
688 definition(hacienda,
689   'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
690 arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
691 California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
692 sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
693 prevalence(hacienda, california, uncommon).
694
695 /* ============================================================
696    DETAILS - evidence, never proof
697    ============================================================ */
698
699 detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
700 detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
701 detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
702 detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
703 detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
704 detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
705 detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
706 detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
707 detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
708 detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
709 detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
710 detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
711 detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
712 /* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
713    there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
714    other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
715    is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
716    the commonest roof in the state. */
717 detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
718 detail(catslide_roof).
719 detail(porte_cochere).
720
721 /* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
722 typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
723 typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
724 typical_detail(tudor, gable_roof).
725 typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
726 typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
727 typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
728 typical_detail(prairie, hipped_roof).
729 typical_detail(craftsman, gable_roof).
730 typical_detail(queen_anne, gable_roof).
731 typical_detail(storybook, catslide_roof).
732 typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).
733
734 /* ============================================================
735    QUERIES
```

```
   ========================================================== */

/* the styles expressing a movement */
styles_of(Movement, Styles) :-
    movement(Movement),
    findall(S, expresses(S, Movement), Styles).

/* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
confusable(A, B) :- confused_with(B, A).

/* styles current in a given year */
era(Year, Styles) :-
    findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
            Styles).

/* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
   styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
   flag in the parser. */
evidence_for(Style, Details) :-
    findall(D, typical_detail(Style, D), Details).

/* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
   the point */
evidence_of(Detail, Styles) :-
    detail(Detail),
    findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).

/* ---------- printing ---------- */

describe(Id) :-
    axis_of(Id, Axis),
    format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
    ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
    ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
    ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
    ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
    ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
    ( characteristic(Id, _)
      -> format("  characteristics:~n", []),
         forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
      ;  true ),
    ( typical_detail(Id, _)
      -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
         forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
      ;  true ),
    /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
       directions, so a bare forall lists each pair twice */
    ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
      -> format("  routinely confused with:~n", []),
         forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
      ;  true ).

/* ---------- integrity checks ----------
   Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
   the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
    ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).

problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
                                \+ definition(Id, _).
problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
```

```
problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
                                      ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).

/* ============================================================
   SCORING FROM OBSERVED DETAIL
   Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
   evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
   which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
   exactly which one to argue with.

   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:

       tapered_columns  -> craftsman only            weight 1.00
       deep_eaves       -> craftsman, prairie        weight 0.50
       bay_window       -> four Victorian styles     weight 0.25

   The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
   observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
   what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
   probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
   the logical layer that model would feed.
   ============================================================ */

/* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
detail_specificity(Detail, W) :-
    evidence_of(Detail, Styles),
    length(Styles, N), N > 0,
    W is 1.0 / N.

/* weight of evidence for one style from a set of observed details */
style_support(Details, Style, Support) :-
    style(Style),
    findall(W, ( member(D, Details),
                 typical_detail(Style, D),
                 detail_specificity(D, W) ), Ws),
    sum_(Ws, Support),
    Support > 0.

/* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
   is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
   to a sibling style under the same movement */
movement_support(Details, Movement, Support) :-
    movement(Movement),
    findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
    sum_(Ss, Support),
    Support > 0.

sum_([], 0.0).
sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.

/* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
   percentages sum to 100 across the styles with any support. */
style_shares(Details, Ranked) :-
    findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
    sum_pairs_(Pairs, Total),
    Total > 0,
    findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
```

```
                        Pct0 is (Sup / Total) * 100,
                        Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
    sort_desc_(Scored, Ranked).

/* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
   as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
   most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
sort_desc_([], []).
sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
    sort_desc_(Xs, Rest),
    insert_desc_(X, Rest, Sorted).

insert_desc_(X, [], [X]).
insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
    (  X @>= Y
    -> Result = [X, Y|T]
    ;  Result = [Y|Rest],
       insert_desc_(X, T, Rest) ).

sum_pairs_([], 0.0).
sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.

/* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
   else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
   reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
    style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).

report(Details) :-
    format("observed: ~w~n", [Details]),
    ( style_shares(Details, Ranked)
      -> format("evidence divides as:~n", []),
         forall(member(P-S, Ranked), format("   ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
      ;  format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
    ( movement_support(Details, _, _)
      -> format("movement support:~n", []),
         forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
                format("   ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
      ;  true ).
```

B La grammaire : la rubrique « Architecture » du site `mls_remarks.pl`

Le fichier de grammaire compte 2 431 lignes, dont la plupart traitent de sujets autres que le style : qualité, état, dépendances, remisage des véhicules, conditions de vente. Nous reproduisons ici uniquement la section consacrée à l'architecture, soit les lignes 426 à 1 093 du fichier utilisé pour ce numéro, qui couvre les repères stylistiques, le modificateur « style-word guard », la ligne régionale de la baie de San Francisco et les détails architecturaux. Les numéros de ligne correspondent à ceux du fichier complet.

```
/* ---------- Architectural style ----------
   `craftsman` was not in the grammar at all - only `craftsmanship`, a quality
   word - so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
   is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
   torn down, so it belongs beside geology here.

   Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
   as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
   `eichler` and `victorian`; those stay where they are - %% REVIEW whether
   they should move here too.) */
/* Styles are not a flat list - some CONTAIN others:

         ARTS AND CRAFTS  (the movement)
```

```
439          |
440          +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
441              |                    is the "Craftsman bungalow"
442          BUNGALOW  ----------------+
443
444     Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
445     Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
446     crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
447     - Chicago and California bungalows are not Craftsman - so it sits partly
448     outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.
449
450     Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
451     bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
452     three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
453     the two are correlated but not redundant.
454
455     %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
456     Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
457     currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
458     likewise. */
459  /* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.
460
461       style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
462       form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey
463
464     You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
465     house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
466     that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
467     California only because the Craftsman bungalow became the commonest
468     expression of the movement - they are not interchangeable, and a house is
469     NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.
470
471     %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
472     ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
473     They sit in form for now. */
474  /* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
475     kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
476     unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
477     family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
478     sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.
479
480     Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement - there are no
481     style-to-style containments - so the two lists partition cleanly.
482
483     %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
484     sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
485     spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
486     it is not one. */
487  arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).
488
489  arch_styles([craftsman, prairie,
490               first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
491               queen_anne, italianate, stick, edwardian,
492               tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
493               shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
494               english_cottage, french_normandy,
495               monterey, minimal_traditional,
496               ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
497               art_deco, streamline_moderne, international,
498               midcentury, eichler, contemporary]).
499
500  /* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
501     1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
502     form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
503     style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style - it is
```

```
   a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
   vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).

arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
/* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
   ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
   it - historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
   Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
   a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
   influence instead, which carries no inference. */
arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
arch_related(prairie,   craftsman).
/* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
   Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
   NOT a subtype - it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
   generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
   It therefore has no parent. */
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall
↪  narrow
                                                 % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE - Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it - see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                       influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK - 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
```

```
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery - "storybook charm", "a storybook
   setting" - meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style - single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))          --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
                                                          architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                          eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept - but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
     "Eichler neighborhood"     ditto - next door to one is not being one
     "Tudor Drive"              a street
     "Mission schools"          a school district
     "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
   legitimately FOLLOW a style word - home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer - are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
```

```
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival - but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.

/* DUTCH COLONIAL - visually distinctive enough to warrant its own classifier:
   the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
   shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].

/* NEOCLASSICAL - full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
   and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
   classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].

/* ENGLISH COTTAGE - kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
   miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
   steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
   little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
   cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
                                                          revival]) }.
feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
                                                          period,fairytale]) }.

/* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL - 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
   or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
   substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
                                                         revival,country,
                                                         provincial,eclectic]) }.
feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].

/* SHED STYLE - c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
   massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
   responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
   expression rather than a synonym. */
feat(arch(shed_style))       --> [shed,style].
feat(arch(shed_style))       --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.

/* NEO-ECLECTIC - c.1980s onward suburban work combining historical motifs
   without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
   fragments of several revivals. Far better than calling everything built
   after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
   this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
```

```
feat(arch(neo_eclectic))    --> [neo,eclectic].
feat(arch(neo_eclectic))    --> [neoeclectic].

/* TUSCAN - the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
   stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
   than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
   with a distinct - and now often negative - buyer reaction. */
feat(arch(tuscan))          --> [tuscan].
feat(arch(tuscan))          --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
feat(form(ranch))        --> [rancher].
/* RANCH - a recognised architectural tradition AND a physical shape.
   Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
   long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
   have either without the other.

   Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
   blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
   a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).

/* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
   blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
   "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
   noun. */
feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
                         --> [ranch], not_modifier.

feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
                                                     suburban]) }.
feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
/* MONTEREY - uniquely Californian, and two things sharing a name.
   The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
   adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
   House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
   the later commercial style - two storeys, stucco, tile roof, and the
   defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
   Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.

   One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
   saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
   %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
/* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
   and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
   there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
                             not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
                                       marina,aquarium,pines,pier,wharf,
                                       cypress,carmel,salinas]).

/* MINIMAL TRADITIONAL - c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
   roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
   precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
   them.

   %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
   do NOT write it - they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
   bungalow" - so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
   better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
   footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
   exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
                                                              traditionalist]) }.
```

```
763
764 /* ART DECO (1920s-30s) - geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
765    ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
766    successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
767    railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
768    single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
769    Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
770 feat(arch(art_deco))      --> [art,deco].
771 feat(arch(art_deco))      --> [deco], not_modifier.
772 feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
773 feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].
774
775 /* INTERNATIONAL STYLE - the 1920s-40s European modernism that reached
776    California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
777    unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
778    reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
779    more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
780    regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
781 feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
782                                                               modernism]) }.
783 feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.
784
785 feat(arch(midcentury))    --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
786 feat(arch(midcentury))    --> [mid,century], not_modifier.
787
788 /* EICHLER - Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
789    floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
790    Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
791    designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
792    San Rafael and Walnut Creek.
793
794    Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
795    Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
796    nine counties. Same test as Craftsman - the meaning does not shift with the
797    market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
798    "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
799    they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
800 feat(arch(eichler))       --> [eichler], not_modifier.
801 feat(arch(eichler))       --> [eichlers], not_modifier.
802 feat(arch(eichler))       --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
803                                                         authentic]) }.
804
805 /* ---------- the Bay Area regional line ----------
806    Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
807    share a regionalism - unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
808    the site rather than a style book - but they are half a century apart and
809    built by different people for different clients.
810
811    FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) - Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
812    Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
813    vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.
814
815    SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) - Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
816    Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
817    the bare phrase "Bay Region style".
818
819    SEA RANCH (c.1960s onward) - Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
820    Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
821    not synonymous with the Second Tradition.
822
823    All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
824    rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
825    than tract.
826
827    %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
```

```
   several are also ordinary names or places - `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames - so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                          tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
feat(arch(sea_ranch))            --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form - the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                             contemporary]) }.

/* FOURSQUARE - American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow - it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament - but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                             not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
   These are the visible-craftsmanship markers - exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
```

```
   than signal. `bay_window` is borderline - near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches - and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
               board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
               gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).

feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
                                                beam,brackets,trusses]) }.
feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
                                                 bookcases,buffet,hutch]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
                                                generous]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
/* `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
   and tokenizes as [multi, paned, windows] */
feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
                                                twelve,true,divided]),
                                           member(X, [pane,paned,panes]),
                                           member(Y, [windows,window,sash]) }.
feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
                                         member(X, [pane,paned,panes]) }.
/* ORNAMENTED WINDOWS - decorative glass, as distinct from divided_light,
   which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
   Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
   lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
   separate from divided_light because a window can have either, both or
   neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
                                                beveled,bevelled,
                                                textured,antique]) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.

feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
                                               paneling,panelling]) }.
feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
feat(det(window_seat))      --> [inglenook].
```

```
958
959 /* Not a Craftsman detail - Spanish/Mission - which is why this group is named
960    for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
961    so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
962    the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
963    modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
964    (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
965    it alongside the style flags. */
966 feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
967                                                       mission,terracotta]) }.
968 feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
969 feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
970 feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].
971
972 /* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
973 feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
974 feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
975 feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
976 feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
977                                                         masonry,rock]) }.
978 feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.
979
980 /* --- Victorian --- */
981 feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
982 feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
983 feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
984 feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
985                                                             decorative]) }.
986 feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
987                                                         gingerbread]) }.
988 feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
989                                                           decorative,deep]) }.
990 feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
991 feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
992 feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
993                                 [porch].
994 feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
995 feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
996 feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
997 feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
998 feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W,
    ↪  [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
999 feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
1000 feat(det(gambrel_roof))    --> [gambrel].
1001 feat(det(gambrel_roof))    --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
1002 feat(det(catslide_roof))   --> [catslide].
1003 feat(det(catslide_roof))   --> [cat,slide].
1004 feat(det(catslide_roof))   --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X,
     ↪  [low,down]) }.
1005 feat(det(mansard_roof))    --> [mansard].
1006
1007 /* --- Tudor / storybook --- */
1008 feat(det(half_timbering))  --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
1009                                                       halftimbered]) }.
1010 feat(det(half_timbering))  --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
1011                                                       timber]) }.
1012
1013 /* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
1014 feat(det(mission_parapet)) --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
1015                                                          shaped,espadana]) }.
1016 feat(det(mission_parapet)) --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
1017 feat(det(arcade))          --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
1018                                                  colonnade]) }, not_modifier.
1019 feat(det(arched_openings)) --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
1020                                                         doorway,doorways,
```

```
                                                        entry,windows,window,
                                                        passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                        romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                            upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                                  porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                                 not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                           acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
                                                       glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
feat(det(atrium))           --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                                windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
feat(det(clerestory))       --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                        clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))     --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                          floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))     --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                          continuous]) }.
feat(det(band_windows))     --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))      --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))   --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                           shake]) }.
feat(det(shingle_siding))   --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))        --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                       rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))    --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).

/* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).

arch_features(Raw, Feats) :-
    arch_movements(Ms),
    findall(Key-Val,
            ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
              bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
            MFeats),
    arch_styles(As),
    findall(Key-Val,
            ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
              bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
```

```
            SFeats0),
    append(MFeats, SFeats0, SFeats),
    arch_forms(Fs),
    findall(Key-Val,
            ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
              bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
            FFeats),
    append(SFeats, FFeats, Feats).
```

Department: Articles

L'étrange cas des ingénieurs en évaluation immobilière brésiliens

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Au Brésil, l'évaluation des biens immobiliers est considérée comme relevant du domaine de l'ingénierie. Selon la norme ABNT NBR 14653-1, l'« *engenheiro de avaliações* » est défini comme un diplômé universitaire ayant suivi une formation professionnelle et inscrit au CREA, et la résolution 345/1990 de la CONFEA confie aux ingénieurs les missions d'inspection, de réalisation d'expertises, d'évaluation et de trancher les questions techniques litigieuses (*arbitramento*). L'*corretor de imóveis*, créé séparément par la loi n° 6.530/1978, possède une qualification technique, et la compétence statutaire du courtier porte sur l'intermédiation et les avis en matière de commercialisation ; la question de savoir si cela s'étend à l'évaluation a fait l'objet d'un litige entre les deux ordres professionnels. Cet article examine la distinction entre ces deux rôles, les mesures réglementaires qui l'établissent et la responsabilité qui en découle. Il se penche sur le registre des courtiers-évaluateurs de la CNAI et sur les désaccords entre les deux ordres professionnels. L'article conclut que le Brésil a réglementé le processus d'estimation sans toutefois établir de fondement durable pour la valeur, et il compare cette méthode au système à deux valeurs en vigueur en Allemagne. Une annexe présente la répartition des responsabilités sous la forme d'une base de connaissances Prolog, chaque proposition renvoyant à sa source principale.

Keywords: Brésil, compétence en matière d'évaluation, *engenheiro de avaliações*, *corretor de imóveis*, NBR 14653, CONFEA/CREA, COFECI/CRECI, CNAI, professions réservées

1 Un arrangement qui surprend

Un expert américain qui consulte pour la première fois la norme brésilienne d'évaluation s'arrête généralement dès les définitions. C'est là, à la clause 3.19 de la norme ABNT NBR 14653-1:2001, publiée par l'ABNT (l'organisme national brésilien de normalisation), qu'est définie la personne chargée de réaliser une évaluation :

> *engenheiro de avaliações* : Professionnel diplômé de l'enseignement supérieur, disposant des qualifications légales et des compétences technico-scientifiques nécessaires pour réaliser des expertises, dûment inscrit au Conseil régional de l'ingénierie, de l'architecture et de l'agronomie (CREA). (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Un ingénieur en évaluation est titulaire d'un diplôme universitaire, répond aux exigences légales, techniques et scientifiques en matière de qualification et est inscrit auprès du conseil

régional de l'ingénierie, de l'architecture et de l'agronomie ; ce poste se distingue de celui d'un expert immobilier agréé ou certifié. La norme remonte à 2001. Depuis la loi n° 12.378/2010, les architectes sont inscrits auprès d'un Conseil de l'architecture et de l'urbanisme (CAU) distinct, tandis que la CONFEA (Conseil fédéral de l'ingénierie et de l'agronomie) et les CREA sont désormais exclusivement les conseils de l'ingénierie et de l'agronomie (Brasil 2010).

Au Brésil, la principale différence ne réside pas dans l'octroi de la licence — cette pratique est courante à l'échelle internationale — mais plutôt dans l'instance qui délivre cette licence. Aux États-Unis, les experts en évaluation immobilière sont agréés par les États selon des critères fixés au niveau national, les programmes des États étant placés sous la tutelle fédérale ; les courtiers sont agréés séparément et sont généralement rémunérés sur la transaction. En revanche, au Brésil, l'expertise immobilière est considérée comme une activité d'ingénierie réglementée par le même système d'ordres professionnels qui régit les ingénieurs chargés de la conception des structures et des travaux publics, tandis que les courtiers relèvent d'un système juridique et professionnel distinct.

Cet article présente les organisations professionnelles concernées, explique les rôles et les responsabilités de chacune d'entre elles, définit les limites entre elles, examine les coûts associés et analyse les problèmes que ce dispositif permet de résoudre ou ne parvient pas à résoudre. Sans prétendre que la méthode brésilienne soit meilleure, il affirme que le système brésilien est cohérent, clairement défini et qu'il devrait donc faire l'objet d'un examen attentif plutôt que d'être considéré comme une simple particularité locale.

2 L'ingénieur en évaluation

Cette réserve ne découle pas de la norme. Elle repose sur une base légale, et le Conseil l'a explicitement précisée. La loi n° 5.194 du 24 décembre 1966, qui régit l'exercice des professions d'ingénieur, d'architecte et d'agronome, énumère à l'article 7, point c), parmi les activités professionnelles de ces métiers « *estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica* » ; l'article 8 attribue ces activités à la compétence des personnes physiques légalement habilitées à les exercer « (Brasil 1966) ». L'article 6, alinéa a), érige en infraction le fait pour une personne non inscrite d'accomplir des actes réservés à ces professions ; la loi ne précise pas de quels actes il s'agit, et la résolution n° 345/1990 de la CONFEA stipule que l'expertise en fait partie, en tant qu'*atribuição privativa* de ces professions, et déclare nulles les expertises réalisées par d'autres personnes (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). L'expertise est mentionnée dans une loi fédérale comme faisant partie des activités des ingénieurs, des architectes et des agronomes.

Les résolutions du Conseil précisent qu'il s'agit de l'accorder plutôt que de la créer. La note relative à l'article 1er de la NBR n° 14653-1 indique qu'en vertu de la résolution CONFEA 345 du 27 juillet 1990, les activités de

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

relèvent de l'*atribuição privativa* — l'attribution exclusive — des ingénieurs dans leurs différentes spécialités, des architectes, des ingénieurs agronomes, des géologues, des géographes et des météorologues inscrits au CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) . Une résolution complémentaire, la n° 218 du 29 juin 1973, précise quelles attributions relèvent de quelle modalité de la profession (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) .

Les deux textes ne mentionnent pas tout à fait les mêmes actes, et cette différence mérite d'être soulignée. Les « avis techniques » (*Arbitramento*) figurent dans la résolution mais pas à l'article 7, point c) ; les « avis techniques » (*pareceres*) apparaissent quant à eux dans la loi.

Un avis n'est donc pas, en droit brésilien, une activité relevant par nature du courtage : les professions d'ingénierie détiennent le pouvoir de rendre des avis techniques depuis 1966. Ce qui distingue ces deux compétences, ce n'est pas le terme « *avis* », mais son objet.

Ces actes eux-mêmes doivent être définis, car l'anglais ne dispose d'aucun mot unique pour les désigner. « *Vistoria* » correspond à une inspection : établir un fait par un examen détaillé et une description de ses éléments, sans en rechercher les causes. « *Perícia* » correspond à une expertise : déterminer les causes d'un événement ou le fondement d'un droit revendiqué, généralement pour le compte d'un tribunal. « *Avaliação* » correspond à une évaluation. « *Arbitramento* » consiste à trancher entre des alternatives techniquement controversées, ou entre des alternatives qui reposent sur des facteurs subjectifs (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). Ces activités sont réservées, dans leur ensemble, à une même catégorie de professionnels. Selon l'interprétation de la Revue, elles forment une seule et même compétence : la capacité d'examiner un objet physique et de formuler une conclusion technique sur laquelle d'autres s'appuieront.

Il en découle deux conséquences, qui confèrent au système brésilien son caractère particulier.

Premièrement, cette réserve s'applique à une *catégorie* professionnelle et non à une spécialité. Aucune profession ne détient l'exclusivité de l'expertise immobilière. Un ingénieur, un architecte et un ingénieur agronome jouissent tous des mêmes droits légaux en la matière ; les architectes, désormais par l'intermédiaire de la CAU.

Deuxièmement, ce travail relève de la responsabilité d'un ingénieur. Le produit est une «*laudo de avaliação* » (déclaration de conformité), et la norme NBR 14653-2 exige qu'elle porte l'*qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação* — c'est-à-dire la qualification légale complète et la signature du ou des professionnels responsables (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011). Une «*laudo* » n'est pas un simple avis émis par un prestataire de services. Il s'agit d'un document technique signé dont l'auteur est responsable devant un ordre professionnel habilité à prendre des mesures disciplinaires à son encontre.

3 L'agence immobilière

La profession de courtier immobilier (*corretor de imóveis*) est régie par un texte législatif tout à fait distinct : la loi n° 6.530 du 12 mai 1978, qui a donné à cette profession sa forme actuelle et qui régit le COFECI ainsi que les CRECI régionaux (les conseils fédéraux et régionaux des courtiers immobiliers), chargés de l'enregistrement et de la discipline de cette profession (Brasil 1978).

Deux articles sont pertinents en l'espèce. L'article 2 autorise l'accès à la profession aux titulaires du diplôme d'« *Técnico em Transações Imobiliárias* », une qualification technique de niveau secondaire. En revanche, la clause 3.19 du NBR 14653-1 exige un diplôme universitaire. Cette différence structurelle montre que les deux professions sont distinctes par nature et ne constituent pas des parcours équivalents.

L'article 3 définit les compétences du courtier :

> L'agent immobilier est habilité à intervenir en tant qu'intermédiaire dans l'achat, la vente, l'échange et la location de biens immobiliers ; il peut également donner son avis sur la commercialisation immobilière. (Brasil 1978)

Le rôle de l'agent immobilier couvre l'intermédiation dans l'achat, la vente, l'échange et la location de biens immobiliers. En outre, l'agent immobilier peut *émettre des avis concernant la commercialisation des biens immobiliers*. La loi utilise le verbe « *opinar* » (émettre des avis) avec le complément d'objet « *comercialização* » (*sur la commercialisation des biens immobiliers)*, ce qui lui confère le pouvoir de donner des avis sur la manière dont un bien immobilier sera commercialisé, mais pas celui de mener des « *avaliação* » (activités de commercialisation).

Cette distinction est souvent perdue en anglais, où des termes tels que « appraisal », « valuation », « estimate » et « opinion of value » se recoupent, et où l'« avis de prix » d'un courtier est courant et généralement accepté. Au Brésil, en revanche, ces deux activités sont régies par des lois distinctes et relèvent de professions dont les ordres professionnels, les conditions d'accès et les conséquences juridiques diffèrent. Le litige entre les deux ordres porte sur la distinction entre «*opinar quanto à comercialização*» et «*avaliar*».

4 Où la norme fixe-t-elle la limite ?

La norme met clairement en évidence cette distinction, même si cette clarté a un caractère exclusif. Le terme «*corretor*» n'apparaît pas dans la norme brésilienne d'évaluation, tandis que l'expression «*engenheiro*» figure vingt-trois fois dans la partie 1 et «*arquiteto*» six fois. L'expression «*engenheiro de avaliações*» apparaît vingt fois dans la partie 2. La norme n'interdit pas explicitement les courtiers ; elle les exclut simplement de son champ d'application.

Deux clauses de la partie 2 définissent les exigences de la norme.

La clause 8.2.1.4.2 régit les facteurs d'ajustement utilisés lorsque les biens comparables sont ajustés facteur par facteur. Les coefficients publiés sont acceptables s'ils sont émis par des organismes techniques reconnus, ou par des universités ou des organismes publics enregistrés auprès de la CONFEA/CREA, et s'ils s'appuient sur des études rédigées par des professionnels de l'ingénierie ou de l'architecture ; dans le cas contraire, l'expert en évaluation doit calculer lui-même ces coefficients et joindre la méthode et les calculs au rapport.

La clause 10.1(m), déjà citée, exige que l'*laudo*e porte la mention complète de la qualification juridique de l'auteur ainsi que sa signature.

Ensemble, ces deux clauses définissent le processus : conformément à la norme d'ingénierie et aux règles de la CONFEA, un rapport d'évaluation brésilien doit être établi par un ingénieur agréé, utiliser des facteurs d'ajustement dont la provenance est contrôlée par le système d'ingénierie, et être signé par une personne que le conseil peut contacter si nécessaire. Cet article n'aborde pas la méthodologie quantitative de la norme, telle que les classes de fondations, la précision, la taille des échantillons ou les niveaux de signification, car ces aspects sont traités dans *l'article « Vers des protocoles d'ingénierie d'expertise »* publié ailleurs dans ce numéro. L'accent est mis ici sur la compétence : la norme précise à la fois la méthode à suivre pour obtenir l'expertise et les personnes habilitées à la réaliser.

Une clause supplémentaire influence considérablement la définition de la valorisation dans ce système. La clause 3.8 de la partie 1 définit l'« *campo de arbítrio* » (fourchette d'évaluation) comme suit :

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Il s'agit d'une fourchette autour de l'estimation ponctuelle — fixée par la partie 2 à quinze pour cent de part et d'autre — à l'intérieur de laquelle le professionnel peut déterminer la valeur, *à condition que cela soit justifié par des caractéristiques du bien immobilier non prises en compte par le modèle* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) . La norme établit une marge clairement définie et justifiée pour le jugement professionnel là où les modèles présentent des lacunes. L'intégration de cette disposition dans une norme nationale est remarquable : la fourchette est précisée, une justification est exigée et une personne qualifiée doit signer le rapport.

5 Le problème d'approvisionnement

L'efficacité de cette réserve dépend du nombre de professionnels disponibles. La COFECI justifie la filière CNAI par une pénurie d'ingénieurs en dehors des capitales ; le Journal n'a trouvé aucune donnée permettant de vérifier cette affirmation.

La taille de la profession de courtier reflète la demande du marché. Selon le recensement de la COFECI d'avril 2024, on dénombre 404 316 courtiers enregistrés (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Aucun décompte comparable des professionnels inscrits à la CREA qui effectuent des missions d'évaluation, ni de leur lieu d'exercice, n'a pu être obtenu. Si la pénurie décrite par la COFECI existe bel et bien, cela ne prouve pas pour autant que la réserve soit injustifiée ; on pourrait en dire autant de n'importe quelle autre profession réglementée, puisque cette réserve offre en contrepartie un avantage réel. Elle représenterait toutefois un coût, ressenti de manière inégale à travers le pays, et c'est la raison invoquée par la COFECI pour proposer une solution moins onéreuse permettant de résoudre le problème au sein de ce système restreint.

6 La piste parallèle

En réponse à cela, une institution a été créée. La COFECI tient à jour un registre national des «*avaliadores de imóveis* », ou courtiers-experts, s'appuyant sur un système d'accréditation. Ce registre comprend une liste des «*escolas credenciadas de avaliação* » (écoles d'expertise immobilière accréditées), un certificat du CNAI, un sceau numérique et un recensement périodique du CNAI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Les courtiers ayant suivi une formation agréée sont inscrits au registre et reçoivent le certificat du CNAI (Registre national des experts immobiliers). Ce certificat ne confère aucun pouvoir légal : tout courtier est déjà habilité à émettre des avis sur la commercialisation en vertu de l'article 3 de la loi n° 6.530/1978. Le Journal n'a pas examiné la résolution du conseil qui a instauré cette procédure et, par conséquent, n'identifie ni ne décrit le document délivré par ces courtiers.

Les données du recensement permettent de mieux cerner l'objectif de cette analyse. À l'échelle nationale, les experts immobiliers inscrits auprès de la CNAI représentent 9 % des agents immobiliers agréés. Les dix États comptant le plus grand nombre d'experts immobiliers représentent 60 % du total, tandis que cinq États en regroupent 43 %. Cependant, si l'on tient compte de la proportion d'agents immobiliers dans chaque État, les concentrations les plus élevées ne se trouvent pas sur les plus grands marchés. Le Tocantins arrive en tête avec 20 %, suivi de l'Amapá avec 19 % (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

Il est important de préciser ce que cette filière apporte et ce qu'elle n'apporte pas. Elle n'élargit pas les compétences légales du courtier : la loi n° 6.530/1978, article 3, n'autorise que la formulation d'avis en matière de commercialisation, et le fait de suivre une formation agréée n'y change rien. Le CNAI propose une formation complémentaire, un titre de qualification, un registre et un document spécifique. La question de savoir si cette approche répond à une véritable pénurie ou si elle empiète sur des compétences réservées a fait l'objet d'un litige entre les deux conseils ; le pourvoi formé par la CONFEA devant la Cour suprême fédérale a été rejeté en 2012.

7 Les municipalités en conflit

Le litige a été porté devant la Cour suprême fédérale en 2012 : dans l'affaire n° ARE 708.474 (recours contre un refus d'admettre un pourvoi extraordinaire), le requérant était le Conselho Federal de Engenharia, d'architecture et d'agronomie ; l'intimé était le Conselho Federal de Corretores de Imóveis et l'Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) intervenait en tant que partie intéressée. L'affaire a été portée devant la Cour suprême fédérale

en appel d'une décision du Tribunal régional fédéral de la 1re région, District fédéral (n° d'origine 2007.34.00.010591-0). Le 1er octobre 2012, la juge chargée de l'affaire (*relatora*), Cármen Lúcia, a refusé d'autoriser le pourvoi ; le 16 octobre 2012, la deuxième chambre a décidé à l'unanimité de rejeter le pourvoi formé contre sa décision (*agravo regimental*).[1]

Le Journal rend compte de ce litige car tant les parties que l'issue sont connues : la CONFEA était la partie requérante, la COFECI la partie défenderesse et l'IBAPE une partie intéressée. Toutefois, le Journal ne commentera pas la décision de la Cour au-delà de l'issue connue. Les personnes souhaitant obtenir des détails sur la décision de la Cour sont invitées à consulter le texte de l'arrêt (*acórdão* ; STF, 2e chambre, ARE 708.474 AgR, rapporteur : la ministre Cármen Lúcia, rendu le 16 octobre 2012, DJe 220, publié le 8 novembre 2012).

8 Ce qu'est – et ce que n'est pas – la réponse brésilienne

Il peut être tentant de considérer l'approche brésilienne comme une réponse aux préoccupations relatives à la valeur de marché, en particulier à la critique selon laquelle un chiffre unique fixé à une date précise sur un marché volatil ne constitue pas une garantie fiable sur une période de dix ans. Or, ce n'est pas le cas, comme le précise clairement la norme. La clause 3.44 de la partie 1 définit la « valeur de marché » (*valor de mercado*) comme « la valeur à laquelle l'actif serait échangé de manière volontaire et en toute connaissance de cause à une date de référence, dans les conditions de marché en vigueur » (*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)). Il s'agit du montant le plus probable auquel l'actif serait négocié de manière volontaire et en toute connaissance de cause à une date de référence, dans les conditions de marché en vigueur. Cette définition repose tout autant sur un moment donné et sur les conditions actuelles que n'importe quelle autre norme internationale. La norme brésilienne ne traite pas de la durabilité ; elle aborde une question différente.

Il convient de préciser clairement cette distinction, car ces deux concepts sont souvent confondus :

- **Le Brésil précise les modalités de l'estimation**. Il définit qui doit la réaliser, les données à utiliser, le niveau de justification requis, la marge d'appréciation déclarée, le signataire responsable et l'instance de contrôle. Cela permet de répondre à la question de la fiabilité de l'estimation et de ses fondements.

- **L'Allemagne introduit une deuxième base de calcul**. Celle-ci comprend la valeur de marché au titre du règlement fédéral sur l'évaluation immobilière (ImmoWertV) et, en outre, la valeur de prêt hypothécaire (*Beleihungswert*) au titre de la Réglementation sur la valeur de prêt hypothécaire (BelWertV) (Bundesrepublik Deutschland 2022). Il s'agit d'un chiffre délibérément prudent, destiné à rester valable pendant toute la durée du prêt ; le règlement de l'UE sur les exigences de fonds propres (art. 229, tel que modifié en 2024) exige également des critères prudents et conservateurs (European Parliament and Council 2024). Cela répond à la question de la pérennité de la valeur.

Ces approches sont complémentaires, et non concurrentes. Pour plus d'informations sur la deuxième option, voir l'article «*Comparaison des normes internationales d'évaluation*» publié dans ce numéro, qui traite en détail du système allemand à deux valeurs. Un pays peut adopter

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

les deux systèmes. Le Brésil a mis en œuvre le premier avec une rigueur remarquable ; aucune deuxième base de valeur durable de ce type n'a été trouvée dans les sources brésiliennes examinées.

L'exemple brésilien n'apporte pas de fondement plus solide à l'évaluation, mais offre en revanche une illustration concrète d'une question souvent débattue dans les milieux anglophones spécialisés dans l'évaluation : la fiabilité d'une évaluation dépend de l'évaluateur et du processus, et peut être réglementée en conséquence. La norme fait référence au professionnel dans ses définitions. La loi réserve cet acte, et la résolution du conseil en précise les modalités. Le rapport comporte une signature et la mention de la qualification juridique. La marge d'appréciation autorisée est spécifiée chiffrée et doit être justifiée par écrit.

Le coût associé, comme le souligne la COFECI, réside dans le fait que la profession est trop restreinte pour répondre à la demande nationale, ce qui a conduit à la mise en place d'une qualification parallèle afin de pallier les besoins non satisfaits par la qualification initiale. Aucun des deux conseils n'a entièrement raison ; l'un garantit la compétence et la responsabilité, tandis que l'autre s'attaque à ce qu'il décrit comme une pénurie que la compétence seule ne peut résoudre. Cette tension n'est pas propre au Brésil ; elle surgit partout où la compétence professionnelle est réservée, et elle est particulièrement évidente ici car le Brésil a formellement défini cette frontière.

A Termes brésiliens

Le vocabulaire ci-dessous est celui que le lecteur retrouve dans un « *laudo* » brésilien. Les entrées accompagnées d'un numéro de clause sont définies dans la norme et sont traduites à partir de celle-ci : Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) pour la partie générale et Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) pour les biens immobiliers urbains. Les entrées marquées « *usage de terrain* » sont couramment utilisées par les praticiens brésiliens mais *ne* sont définies dans aucune des deux parties ; elles sont incluses car elles apparaissent dans des rapports citant la norme — cette distinction mérite d'être préservée, car l'usage d'un praticien ne revêt pas l'autorité d'une définition normative.

Les quantités ne sont pas mentionnées, et ce à dessein. Les niveaux de base et de précision, les tailles minimales d'échantillon et les niveaux de signification sont présentés dans l'article *« Vers des protocoles d'ingénierie de l'évaluation »*, publié ailleurs dans ce numéro.

A.1 Personnes, organismes et documents

engenheiro de avaliações *Ingénieur en expertise immobilière.* Un professionnel de l'enseignement supérieur, titulaire d'un diplôme juridique et doté des compétences techniques et scientifiques nécessaires pour réaliser des expertises, dûment inscrit auprès du CREA (1-3.19).

engenharia de avaliações *Ingénierie de l'évaluation.* L'ensemble des connaissances techniques et scientifiques spécialisées appliquées à l'évaluation des actifs (1-3.15). La discipline, par opposition au praticien.

engenharia legal *Ingénierie juridique.* Branche de l' ingénierie située à l'interface entre la technique et le droit, couvrant les expertises et les travaux d'expertise de toute nature (1-3.18).

perito, perito avaliador *Expert désigné par le tribunal. Il s'agit* d'une fonction plutôt que d'une carrière à part entière : un professionnel déjà qualifié dans le domaine concerné, désigné pour une affaire. *Utilisation courante* : la norme définit l'activité (*perícia*) mais pas la fonction.

assistente técnico *Assistant technique désigné par une partie*, chargé d'examiner ou de contester le travail de l'*perito*. *Utilisation sur le terrain.*

corretor de imóveis *Agent immobilier*. Constitué en vertu de la loi n° 6.530/1978 et inscrit auprès d'un CRECI ; habilité à exercer des activités d'intermédiation et, en outre, à émettre des avis concernant la commercialisation (Brasil 1978). Ce terme n'apparaît dans aucune partie de la norme NBR 14653.

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*, le registre national des courtiers-experts de la COFECI, qui s'appuie sur des écoles de formation en expertise agréées et un certificat (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CONFEA, CREA Le Conseil fédéral de l'ingénierie et de l'agronomie et ses conseils régionaux — l'*sistema CONFEA/CREA*, selon la formulation de la norme elle-même (2-3.20). Le registre auquel appartient un ingénieur évaluateur.

COFECI, CRECI Le Conseil fédéral des agents immobiliers et ses conseils régionaux, régis par la loi n° 6.530/1978 (Brasil 1978).

entidades técnicas reconhecidas *Organismes techniques reconnus* : organisations représentatives des ingénieurs en évaluation et inscrites au registre de l'*sistema CONFEA/CREA* (2-3.20).

IBAPE *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, l'institut d'expertise et d'évaluation. Il s'agit d'une société savante, et non d'un organisme d'agrément ; il est mentionné onze fois dans la partie 2.

laudo de avaliação *Rapport d'expertise*. Rapport technique rédigé par un ingénieur expert conformément à la norme, afin d'évaluer le bien (1-3.29). La partie 2 exige qu'il comporte la mention complète du titre professionnel et la signature du professionnel responsable (2-10.1(m)).

parecer técnico *Avis technique*. Rapport détaillé ou précision technique émis par un professionnel compétent et *légalement habilité* sur un sujet relevant de sa spécialité (1-3.34). Il convient de noter que la définition donnée par la norme elle-même comporte une exigence de qualification ; un avis technique n'est pas, dans ce vocabulaire, une déclaration non réglementée.

ART, RRT Déclarations de responsabilité technique déposées respectivement auprès de la CREA et de la CAU, par lesquelles un professionnel assume la responsabilité d'un ouvrage. *Terme utilisé* dans les sources de cet article ; non défini dans la NBR 14653.

A.2 La valeur et ses fondements

avaliação de bens *Évaluation des biens*. Analyse technique réalisée par un ingénieur en évaluation afin de déterminer la valeur d'un bien, ses coûts, ses revenus et ses droits, et d'établir des indicateurs de la viabilité de son exploitation économique, pour un usage, une situation et une date donnés (1-3.5). La définition de l'acte désigne le professionnel qui l'exerce.

valor de mercado *Valeur de marché*. Le montant le plus probable pour lequel un actif serait échangé de manière volontaire et en toute connaissance de cause, à une date de référence, dans les conditions de marché en vigueur (1-3.44).

valor em risco *Valeur à risque*. Valeur de la partie de l'actif devant être assurée (1-3.45).

valor patrimonial *Valeur patrimoniale*. Valeur correspondant à l'ensemble des actifs d'une personne physique ou morale (1-3.46).

preço *Prix*. Montant auquel une transaction portant sur un actif, un produit ou un droit est conclue ou qu'il est proposé de conclure (1-3.38). À distinguer de la « valeur » tout au long du texte.

custo *Coût.* Le total des dépenses directes et indirectes nécessaires à la production, à l'entretien ou à l'acquisition d'un actif (1-3.9), comprenant *custo de reprodução* (coût de reproduction, avant amortissement, 1-3.9.4), *custo de reedição* (coût de reproduction diminué de l'amortissement, compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'actif, 1-3.9.3) et *custo de substituição* (coût de remplacement, même fonction et caractéristiques similaires, 1-3.9.5).

campo de arbítrio *Marge d'appréciation.* L'intervalle de variation autour de l'estimation ponctuelle retenue pour l'évaluation, à l'intérieur duquel la valeur de l'actif peut être déterminée, à condition que cela soit justifié par l' existence de caractéristiques particulières non prises en compte dans le modèle (1-3.8). La partie 2 fixe sa largeur à quinze pour cent de part et d'autre de l' estimation de tendance centrale (2-8.2.1.5.1).

liquidação forçada *Liquidation forcée.* Situation dans laquelle une vente est obligatoire ou doit avoir lieu dans un délai inférieur à la période d'absorption moyenne du marché (1-3,30).

fator de comercialização *Facteur de négociabilité.* Rapport entre la valeur de marché d'un actif et son coût de reproduction ou de remplacement, qui peut être supérieur ou inférieur à un (1-3.20).

data de referência *Date de référence* — date d'effet de l'évaluation, qui apparaît tout au long de la norme, y compris dans la définition de la valeur de marché (1-3.44).

aproveitamento eficiente *Usage efficace.* Usage qui est recommandable et techniquement possible pour le site à une date de référence, compte tenu de la tendance réelle et effective du marché dans les environs, parmi les usages autorisés par la loi (2-3.1). L'équivalent brésilien de la « meilleure utilisation possible », dont la portée est plus restreinte que celle du terme américain dans la mesure où il intègre la tendance du marché du quartier.

situação paradigma *Situation paradigmatique.* Situation hypothétique utilisée comme référence pour l'évaluation d'un actif (1-3.41).

A.3 Le bien immobilier et son état

imóvel *Biens immobiliers.* Actif composé d'un terrain et de toutes les aménagements qui y sont intégrés ; pouvant être classés comme urbains ou ruraux (1-3.25).

benfeitoria *Amélioration.* Résultat de travaux ou de prestations effectués sur un bien et qui ne peuvent être supprimés sans destruction ou fracture (1-3.7), subdivisés en «*necessária*» (indispensables à la conservation du bien), «*útil*» (augmentant ou facilitant son utilisation, bien que non indispensables) et «*voluptuária*» (à des fins de simple plaisir ou de loisir) (1-3.7.1–3.7.3).

gleba urbanizável *Parcelle urbanisable.* Terrain pouvant accueillir des infrastructures urbaines en vue d'une utilisation efficace, par le biais d'un lotissement, d'un morcellement ou d'un aménagement (2-3.30).

desmembramento *Morcellement.* La subdivision d'un terrain en lots à bâtir en utilisant le réseau routier existant, sans ouvrir de nouvelles voies publiques (2-3.14).

domínio *Dominion.* Le droit réel soumettant un bien, de manière légale, absolue et exclusive, au pouvoir et à la volonté d'une personne (2-3.15), avec *domínio direto*, *domínio útil* et *domínio pleno* distinguant les droits de propriété nue et les droits de jouissance en vertu de *enfiteuse* — l'emphytéose, un droit perpétuel d'utiliser le terrain d'autrui moyennant un loyer foncier annuel fixe, sans équivalent américain précis ; aucun nouveau droit de ce type ne peut être créé depuis le Code civil de 2002 (2-3.16–3.18).

servidão *Servitude.* Charge spécifique imposée à un bien immobilier au profit d'un autre (1-3.40) ; la « *área de servidão* » est la partie du bien assujetti directement concernée (2-3.2).

estado de conservação *État de conservation.* L' état des caractéristiques physiques d'un bien à un moment donné, résultant de l'utilisation et de l'entretien dont il a fait l'objet (2-3.21).

depreciação *Dépréciation.* Perte de valeur due à des changements dans l'état ou la qualité d'un bien (1-3.12), par *decrepitude* (vieillissement naturel dans des conditions normales d'utilisation), *deterioração* (utilisation ou entretien inadéquat), *mutilação* (retrait de composants initialement présents) et *obsoletismo* (remplacement technologique ou fonctionnel) (1-3.12.1–3.12.4). La «*Depreciação física*» est définie séparément dans la partie 2 (2-3.12).

idade real*, *idade estimada *Âge réel* et *âge estimé* : la durée écoulée depuis l'achèvement effectif de la construction, et une estimation de celle-ci fondée sur les caractéristiques constructives, architecturales et fonctionnelles du bien (2-3.32, 2-3.31).

defeitos construtivos *Vices de construction.* Anomalies susceptibles de causer un préjudice réel ou de menacer la santé ou la sécurité de l'utilisateur, résultant de défauts de conception, d'exécution ou des matériaux utilisés (2-3.11).

gabarito de altura *Limite de hauteur* légalement autorisée à un emplacement donné (2-3.29).

padrão construtivo *Norme de construction.* La qualité des travaux, telle que déterminée par les cahiers des charges, les matériaux, la qualité d'exécution et la main-d'œuvre effectivement utilisés (2-3.49) ; dans la pratique, elle est indexée sur les barèmes régionaux des coûts CUB publiés par SINDUSCON.

Ross–Heidecke Barème d'amortissement combinant l'âge et l'état de conservation, largement enseigné et appliqué au Brésil. *Utilisation sur le terrain* : la norme définit l'amortissement mais ne prescrit aucun barème.

matrícula Le folio cadastral d'un bien immobilier figurant au registre des titres de propriété de l' *cartório de registro de imóveis* (bureau des titres de propriété de l'État de Californie), qui s'apparente davantage à un résumé de titre qu'à un dossier cadastral établi par l'évaluateur. *Utilisation sur le terrain.*

A.4 Méthode, données et inférence

dado de mercado *Données de marché.* Ensemble des informations recueillies sur le marché concernant un actif donné (1-3.10).

pesquisa *Recherche.* Activités consistant à identifier, étudier, collecter, sélectionner, traiter, analyser et interpréter les résultats relatifs aux données de marché (1-3.36).

amostra*, *população *Échantillon* et *population* : un ensemble de données de marché représentatives d'une population (1-3.2), et l'ensemble des données de marché du segment à analyser (1-3.37).

tratamento de dados *Traitement des données.* Application d' opérations exprimant, en termes relatifs, les différences d'attributs entre les données de marché et le bien à évaluer (1-3.43).

homogeneização *Homogénéisation.* Traitement des prix observés au moyen de transformations mathématiques exprimant, en termes relatifs, les différences entre les caractéristiques des données de marché et celles du bien à évaluer (1-3.24).

inferência estatística *Inférence statistique.* Partie de la statistique permettant de tirer des conclusions sur la population à partir d'un échantillon (1-3.26).

modelo*, *modelo de regressão *Modèle* : une représentation technique de la réalité (1-3.31) ; et le modèle de régression utilisé pour représenter un phénomène à partir d'un échantillon (1-3.32).

nível de significância *Niveau de signification.* La probabilité de rejeter l'hypothèse nulle alors qu'elle est vraie (1 - 3,33) ; l' hypothèse nulle elle-même est définie comme étant égale à 1 - 3,23.

estimativa pontual*, *estimativa de tendência central *Estimation ponctuelle* et *estimation de la tendance centrale* (2-3.24, 2-3.23) — les chiffres autour desquels l'*campo de arbítrio*e est mesurée.

códigos alocados*, *códigos ajustados *Codes attribués* et *ajustés* : une échelle logique ordonnée pour les caractéristiques qualitatives et une échelle extraite de l'échantillon lui-même par régression sur des variables dichotomiques (2-3.7, 2-3.6).

conciliação *Réconciliation.* Adoption de la valeur finale, dûment justifiée, à la lumière des résultats obtenus lorsque plusieurs méthodes ont été utilisées (2-3.8).

estrutura* , *conduta* , *desempenho do mercado *Structure, comportement et performance du marché* — la décomposition analytique des acteurs prédominants, les pratiques qu'ils adoptent pour influencer les transactions, et les éléments attestant de l'évolution du marché sur une période donnée (2-3.25, 2-3.9, 2-3.13) ; ainsi que l'*conjuntura do mercado* (2-3.10).

A.5 Le rapport

finalidade *Utilisation prévue* — la finalité de l'évaluation (vente, garantie, comptabilité, assurance, expropriation, etc.).

objetivo *Objectif* — ce qui fait l'objet de l'estimation : valeur de marché en vue d'une vente, valeur locative ou autre critère.

vistoria *Inspection.* L'un des actes réservés par la loi n° 5.194/1966, art. 7, al. c), et par la résolution n° 345/1990 de la CONFEA (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) ; ce terme apparaît quatorze fois dans la partie 2.

perícia *Expertise.* Activité technique menée par un professionnel disposant de qualifications spécifiques, visant à constater et à clarifier des faits, à vérifier l'état d'un bien, à établir les causes d'un événement et à évaluer des biens, leurs coûts, leurs revenus ou les droits qui s'y rapportent (1-3.35).

arbitramento *Arbitrage de valeur.* Réservé, avec les trois autres lois, par la résolution n° 345/1990 de la CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) ; contrairement à celles-ci, il ne figure pas dans la liste figurant à l'article 7, point c), de la loi n° 5.194/1966.

grau de fundamentação*, *grau de precisão Les deux échelles indépendantes présentées dans un rapport brésilien évaluent respectivement le degré de fiabilité de l'analyse et le niveau de précision de l'estimation. Il ne s'agit pas de la même chose : une analyse peut être fiable tout en restant imprécise lorsque le marché est volatil. Les tableaux sont disponibles à l'adresse *Vers des protocoles d'ingénierie de l'évaluation*, dans une autre rubrique de ce numéro.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes *Hypothèses, réserves et facteurs limitants* — l'équivalent brésilien des conditions limitantes américaines.

Remarque concernant les références. Les numéros de clauses sont indiqués sous la forme 1-*n* pour la norme ABNT NBR 14653-1:2001 et 2-*n* pour la norme ABNT NBR 14653-2:2011. Les

citations se réfèrent à l'édition de 2001, remplacée par la norme ABNT NBR 14653-1:2019 ; les numéros de clauses peuvent différer dans l'édition actuelle. Le nombre d'occurrences est calculé à partir des textes officiels en portugais. Les traductions sont celles de la revue ; lorsqu'une institution brésilienne n'a pas d'équivalent américain — *enfiteuse* en est l'exemple le plus flagrant —, le portugais est conservé tel quel plutôt que d'être remplacé par un équivalent susceptible d'induire en erreur.

B La répartition des compétences, en tant que base de connaissances

B.1 Pourquoi le formuler de manière formelle

L'arrangement brésilien décrit dans cet article parvient aux lecteurs anglophones presque exclusivement par le biais de résumés secondaires, et ces résumés se contredisent les uns les autres — le plus souvent en présentant l'*corretor de imóveis*e comme une sorte d'évaluateur, ce que ne font pas les instruments brésiliens.[2] Une description en prose conduit à la même dérive. Ce n'est pas le cas d'une déclaration formelle : elle peut être interrogée, elle peut être contredite, et chaque proposition qu'elle contient peut être amenée à désigner la clause dont elle est issue.

La base de connaissances ci-dessous définit la répartition des compétences sous forme de faits et de règles Prolog. Trealla est le Prolog utilisé par la revue, et la compatibilité avec SWI-Prolog et Scryer Prolog est assurée en parallèle, ce qui constitue une exigence ; la base de connaissances est donc rédigée en ISO Prolog standard, sans aucune construction propre à un système particulier. Les cinquante et un tests de `prolog/tests/test_valuation_roles.pl` sont validés par ces trois implémentations.

B.2 La passerelle de provenance

Aucune affirmation n'est énoncée directement dans la base de connaissances. Chaque proposition est formulée sous la forme

```
claim(Fact, SourceId, Status)      Status ∈ { verified , unverified }
```

et seule une affirmation de type `verified` atteint les relations ordinaires, via `fact/1` . *Le terme « vérifié »* signifie ici une seule chose : le texte source cité a été lu. Une affirmation de type `unverified` reste visible pour `provisional/1` et pour les prédicats d'audit, et pour rien d'autre.

Dans cet article, la porte joue un rôle concret. Deux propositions que le lecteur pourrait s'attendre à trouver ont été délibérément écartées des relations de travail, car les sources sur lesquelles elles s'appuient n'ont pas été consultées : d'une part, le fait que le travail rural de l'ingénieur agronome soit régi par la norme NBR 14653-3 ; d'autre part, le traitement réservé à l'expert désigné par le tribunal en vertu du Code de procédure civile. Chacune est mentionnée, avec sa référence, mais reste sans effet. Le passage de l'architecte du système CREA à la CAU en vertu de la loi n° 12.378/2010 a désormais été examiné dans le texte de loi et vérifié sur (Brasil 2010) : la base de connaissances enregistre le CAU comme troisième ordre professionnel chargé de l'inscription des architectes, tout en maintenant ces derniers au sein de la famille des ordres d'ingénierie, où la norme NBR 14653-1 et la résolution 345/1990 classent la profession. Il en va de même pour l'ensemble des données de comparaison relatives aux États-Unis, qui sont présentes afin que la comparaison puisse être présentée comme telle, et auxquelles aucune requête de la présente annexe ne peut accéder.

Le prédicat `check/0` vérifie l'ensemble des contrôles structurels : chaque affirmation cite une source déclarée, chaque rôle est enregistré par un conseil et attribué à une famille de conseils,

[2] The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

aucun rôle ne revêt un statut contradictoire au sein d'un même acte, aucun acte n'est laissé sans attribution, et chaque élément porte une étiquette en anglais.

B.3 Ce qu'en dit la base de connaissances :

La base de connaissances regroupe les rôles en deux *« familles » de conseils* — ce terme est celui utilisé par le Journal, et non un terme brésilien — et précise à quel système fédéral de conseils un professionnel est affilié et soumis : le système CONFEA/CREA ou le système COFECI/CRECI.[3]

Le niveau a son importance. Au sein de la famille des conseils d'ingénierie, plusieurs professions partagent les mêmes actes réservés ; ainsi, aucun rôle ne détient à lui seul la pleine maîtrise de l'*avaliação* ; au sein de la famille des conseils de courtage, le diplôme CNAI ajoute un outil sans élargir le champ de compétence légal. La distinction dont traite cet article se situe donc à un niveau supérieur à celui du rôle individuel, et le prédicat qui l'exprime est « `council_family_distinct_task/2`».

Activité	Ingénierie	Courtage	Source
vistoria	en exclusivité	—	Rés. 345/1990
perícia	en exclusivité	—	Rés. 345/1990
avaliação	en exclusivité	contesté (Résolution 345, art. 3 ; porté en justice)	Rés. 345/1990
arbitramento	en exclusivité	—	Rés. 345/1990
intermediação	—	autorisé	Loi n° 6.530/1978, art. 3
opinião quanto à comercialização	—	autorisé	Loi n° 6.530/1978, art. 3

Table 1: La répartition des compétences telle qu'elle est codifiée dans `valuation_roles.pl` . Aucune activité n'est relevant des deux familles ; l'épreuve `no_act_crosses_the_two_families` le confirme. La famille du conseil de l'ingénierie regroupe les professions mentionnées dans la résolution 345/1990 de la CONFEA et enregistrées auprès du CREA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) ; la famille du conseil du courtage regroupe l'*corretor de imóveis* et le CNAI (courtier-expert) (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) .

Il convient de souligner deux asymétries dans le tableau. La première est que l'évaluation (*avaliação*) est le seul acte professionnel sur lequel les deux conseils de courtage sont *en désaccord*, et non pas simplement en silence : la résolution 345/1990, art. 3, déclare nulles les évaluations réalisées par des personnes non inscrites auprès d'un CREA, et la question de savoir si cela s'applique au courtier a fait l'objet d'un litige entre les deux conseils. La seconde réside dans le fait que la mission légale du courtier consiste en un *avis relatif à la commercialisation*, et non en une évaluation : la loi n° 6.530/1978, art. 3, confère à l'*corretor de imóveis*n intermédiation, «*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária* » (Brasil 1978). Tout ce qui fait l'objet d'un litige entre les deux conseils se situe dans l'écart entre ces deux mots.

L'asymétrie d'accès à la profession est également codifiée. La norme NBR 14653-1, clause 3.19, définit l' *engenheiro de avaliações* comme un professionnel de l'*nível superior*, titulaire d'une qualification légale et inscrit auprès du CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001) ; La loi n° 6.530/1978, art. 2, admet à la profession de courtier le titulaire du titre d'*Técnico em Transações Imobiliárias* (agent immobilier agréé), une qualification technique (Brasil 1978). Le test `qualification_levels_differ` distingue ces deux profils.

[3]The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

B.4 Source :

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.

   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                       a professional role
     task(?Task)                       a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing) Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                       contested}
     issues(?Role, ?Instrument)        the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)       a task no other role in the same
                                       jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)          two acts that are routinely confused
     check                             run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}

   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
```

```
:- discontiguous(source/3).

/* ========================================================================
   SOURCES
   ======================================================================== */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
       'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001,
       ↪  valid from 30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR
       ↪  2005)').
source(nbr_14653_2, standard,
       'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
       'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions
       ↪  of engineer, architect and agricultural engineer
       ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
       'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of
       ↪  the engineer, architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
       'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias
       ↪  de engenharia as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
       'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de
       ↪  Imóveis (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
       'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de
       ↪  Imóveis", "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO
       ↪  CNAI", consulted 20 September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
       'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture
       ↪  and Urbanism and creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
       'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
source(cpc_2015, statute,
       'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465
       ↪  -- the court-appointed expert').
source(uspap, standard,
       'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
source(firrea_title_xi, statute,
       'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12
       ↪  U.S.C. 3331 et seq.)').

/* ========================================================================
   THE PROVENANCE GATE
   ======================================================================== */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ========================================================================
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ======================================================================== */
```

```
jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)                    :- fact(council_family(R, F)).

/* ========================================================================
   JURISDICTIONS
   ======================================================================== */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ========================================================================
   BRAZIL -- the councils
   ------------------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ======================================================================== */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional
↪  councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional
↪  councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010,
↪  verified).

/* ========================================================================
   BRAZIL -- the roles
   ======================================================================== */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1,
↪  verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973,
↪  verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
```

```
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site,
↪  verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
```

```
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ------------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* ==================================================================
   THE TASKS
   ------------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
   ================================================================== */

claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its
↪  condition and characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact,
↪  typically for a court'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and
↪  rights'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial
↪  alternatives, or between alternatives that turn on subjective factors'),
↪  confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of
↪  real property'), lei_6530_1978, verified).
```

```
claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'),
↪  lei_6530_1978, verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   ------------------------------------------------------------------ */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the
↪  engineering professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966,
↪  verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).

claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
```

```
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978,
↪  verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site,
↪  verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990,
↪  verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal
↪  qualification'), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the
↪  appraisers'' register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ==================================================================
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   ------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
   ================================================================== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi,
↪  unverified).
```

```
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ======================================================================
   DERIVED RELATIONS
   ====================================================================== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
         belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.

   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).
```

```
/* contested(Role, Task) -- the role's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ======================================================================
   AUDIT
   ====================================================================== */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).

/* A task nobody may perform. */
orphan_task(T) :-
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
```

```
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Apr. 2001). *NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais*. Tech. rep. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June 2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 *campo de arbítrio*, 3.19 *engenheiro de avaliações*, 3.44 *valor de mercado*, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition, superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

— (2011). *NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. Tech. rep. Cited clauses: 3.20 (*entidades técnicas reconhecidas*), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the *campo de arbítrio* at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (Dec. 24, 1966). *Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências*. Cited articles: 7(c), listing *avaliações, vistorias, perícias, pareceres* among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (visited on 09/20/2026).

— (May 12, 1978). *Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to *opinar quanto à comercialização imobiliária*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (visited on 09/20/2026).

— (Dec. 31, 2010). *Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá*

outras providências. Cited articles: 2(VI) (*vistoria, perícia, avaliação* among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of *Engenharia e Agronomia*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (visited on 10/06/2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). *Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI*. COFECI. URL: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (visited on 09/20/2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (June 29, 1973). *Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (visited on 10/06/2026).

— (July 27, 1990). *Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (visited on 10/06/2026).

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Pratique comparée

Department: Comparative Practice

Qui peut signer une expertise d'évaluation : une ontologie des pouvoirs de signature au plus haut niveau dans 134 juridictions

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Chaque juridiction qui réglemente l'accès à la profession d'expert dispose de sa propre ontologie des experts : ses propres catégories de personnes habilitées à signer légalement un rapport d'évaluation, son propre nombre de niveaux hiérarchiques, et son propre axe de classification — par valeur aux États-Unis, par finalité en Allemagne, par catégorie d'actifs en Inde, en fonction de la mission plutôt que de la personne au Brésil, et pas du tout au Japon. Cet article recense ces ontologies propres aux 134 juridictions figurant dans la liste de couverture de cette revue — de manière exhaustive pour huit régimes de référence et sous forme de synthèse pour les autres — et annote chaque catégorie par rapport à une ontologie de référence commune composée de facettes : un niveau de champ d'application (stagiaire, restreint, général) avec deux facettes de statut indépendantes (registre à finalité réglementée ; assermenté ou agréé par un tribunal), interprétées tant de jure que de facto ; l'autorité chargée de faire respecter le critère d'accès effectif ; la manière dont la catégorie est constituée ; et un parcours d'accès structuré — critère d'accès lié à la formation, indice de rigueur de l'examen, expérience, nomination et ancienneté. Les principales conclusions sont les suivantes : le critère de formation est un diplôme spécifique dans 96 des 115 régimes pour lesquels cette information est disponible, et n'importe quel diplôme de licence est accepté dans trois d'entre eux : les États-Unis, le Canada hors Québec et Porto Rico. La rigueur des examens atteint son niveau maximal en Asie de l'Est, et les États-Unis sont le seul régime dans lequel un examen d'État peu rigoureux précède un examen privé rigoureux. Si l'on considère uniquement les critères d'accès — formation, examen, années d'expérience, densité de praticiens et demande liée aux garanties hypothécaires — les régimes se répartissent en deux grandes familles qui transcendent les types : une famille « marché hypothécaire », dans laquelle l'octroi d'un prêt nécessite une routine d'expertise par prêt et où l'examen est modéré, et une famille « examen d'État », dans laquelle ce n'est pas le cas et où l'examen est plus difficile. La frontière entre un registre ministériel et un organisme agréé est invisible sur ces aspects, et le regroupement ne permet pas de restituer la typologie (indice de Rand ajusté de 0,14). Les États-Unis se situent dans la famille du marché hypothécaire aux côtés du Canada, du Royaume-Uni et de l'Irlande ; ce qui les distingue, c'est un seul aspect, la *scission au sommet* : la catégorie que la loi place au sommet et celle qui, dans la pratique, gère le haut de gamme du marché sont différentes ; dans le cas américain, la catégorie gestionnaire relève d'une désignation privée sans fondement dans la législation sur les agréments, reposant sur l'examen d'État le moins rigoureux de la liste. Quinze autres régimes présentent une scission au sommet, et le Canada, l'Australie et Hong Kong associent

également une loi à un ordre professionnel ; les États-Unis se distinguent par le degré, et non par la nature : seuls les États-Unis et Porto Rico, qui partagent le même système d'agrément et d'examen, combinent une classe gestionnaire sans fondement dans la législation sur les agréments et un examen d'État présentant le niveau d'exigence le plus faible de la liste.

Keywords: agrément des experts immobiliers, profession d'expertise immobilière, réglementation comparative, ontologie, classification à facettes, critères d'accès à la profession, distance de Gower, échelle multidimensionnelle

1 La question

Si vous demandez qui est habilité à établir une expertise d'évaluation dans un pays donné, on vous fournira une liste de catégories : les personnes reconnues par la loi, une autorité de régulation, un organisme professionnel ou le marché comme étant qualifiées pour réaliser l'évaluation, ainsi que les types d'évaluation qu'elles peuvent fournir et pour le compte de qui. Poser la même question concernant un deuxième pays donne lieu à une liste d'un autre type, et pas seulement à des détails différents. Aux États-Unis, l'échelle est divisée, en fonction de la valeur et de la complexité des biens, en « Licensed », « Certified Residential » et « Certified General », les échelons supérieurs étant réservés à des titres privés. En Allemagne, la division repose sur la finalité : un titre de base non protégé, un niveau de certification, une nomination publique assermentée à des fins judiciaires, et un comité statutaire distinct détenant les données relatives aux transactions. En Inde, la classification s'effectue par classe d'actifs ; en Russie, par « orientation ». Le Brésil n'impose pas de restrictions aux personnes : le diplôme d'ingénieur constitue la porte d'entrée pour les expertises d'ingénierie en vertu de la norme NBR 14653 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019), bien que les agents immobiliers enregistrés auprès du CNAI émettent des avis sur la valeur de marché en vertu d'une résolution de la COFECI, une pratique que le conseil de l'ingénierie a contestée devant les tribunaux (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007) ; la classification selon la norme s'applique au travail. Le Japon dispose d'une qualification unique, fixée à un niveau élevé par le biais d'un examen, qui s'applique dans tous les cas.

Il ne s'agit pas ici de six variantes d'une même échelle, mais bien de six ontologies. Tenter de les intégrer dans une seule structure hiérarchique reviendrait à donner une image fausse de cinq d'entre elles. Cet article remplit donc deux fonctions : il préserve leur spécificité, rend compte de l'ontologie propre à chaque juridiction telle qu'elle est énoncée, et ajoute à chaque classe native des annotations renvoyant à une ontologie commune comportant un petit nombre de facettes. De cette manière, les comparaisons s'appuient sur les annotations et non sur les noms. L'approche retenue est celle de la classification par facettes telle qu'elle est utilisée en bibliothéconomie (Ranganathan 1967). Chaque classe est un point dans plusieurs dimensions, et lors de la comparaison, une dimension est maintenue constante tandis que les autres sont examinées.

La liste présentée correspond à la couverture par la revue de 134 juridictions, répertoriées selon les normes figurant en annexe de l'article de ce numéro comparant les normes internationales d'évaluation (Craytor 2026). Le terme « juridiction » est utilisé ici dans un sens opérationnel pour désigner un système distinct de réglementation en matière d'évaluation. Il ne correspond pas strictement aux États souverains : le Québec figure séparément du Canada, car il dispose à lui seul d'un régime réglementaire ; Porto Rico est distinct des États-Unis, car il fonctionne comme une autorité d'agrément distincte malgré les critères fédéraux ; Dubaï et Abou Dhabi sont répertoriés séparément, car chacun délivre ses propres agréments aux évaluateurs ; et les îles Caïmans, les Bermudes et les États de l'OECO sont chacun répertoriés sous une seule rubrique : les États de l'OECO parce qu'ils partagent une union monétaire et une autorité de surveillance

bancaire, les îles Caïmans et les Bermudes parce qu'ils partagent le même modèle non réglementé, piloté par la RICS (la RICS est la Royal Institution of Chartered Surveyors). Dans les sections quantitatives, l'unité d'observation est donc appelée « régime ». L'annexe fournit, pour chaque juridiction, la norme applicable et son statut juridique, en précisant si c'est une licence ou un enregistrement qui constitue la condition d'accès à la profession, le tout vérifié à partir de sources primaires. Le présent article inclut également les catégories, les facettes et les parcours d'accès. Il examine ce qui est nécessaire pour atteindre le sommet de la profession dans chaque pays et comment les pays se regroupent lorsque ce seul facteur est pris en compte.

2 Ontologies natives et ontologie de référence

Dans le cas des huit pays de référence — les États-Unis, l'Allemagne, la France, le Royaume-Uni, le Japon, le Brésil, l'Espagne et l'Italie —, la liste fournit l'intégralité des catégories nationales, y compris les échelons légaux, les registres, les listes judiciaires, les certifications, les désignations privées, les organismes publics et les titres ouverts pour lesquels la loi n'offre aucune protection. Pour les 126 autres juridictions, le document ne mentionne que la catégorie la plus élevée applicable aux travaux commerciaux et résidentiels, ainsi que les principales catégories de Réglementation ou de reconnaissance par le marché identifiées lors de la phase de recherche de la section 7 ; une liste complète sera établie lors de la prochaine étape des travaux. Il s'agit, par conception, d'une ontologie de première phase de la catégorie suprême — celle qui régit la profession dans chaque juridiction — et les figures et tableaux doivent être interprétés comme décrivant cette catégorie et son parcours d'accès, et non l'ensemble de l'échelle qui se trouve en dessous. Nous conservons les noms d'origine et organisons les classes selon une structure hiérarchique fondée sur une relation parent-enfant (de sorte que, par exemple, le MAI (membre de l'Appraisal Institute) présuppose le « Certified General »). Le tableau 1 présente le schéma et la figure 1 illustre la structure. Les organismes publics — tels que les évaluateurs, l'*Direction de l'immobilier de l'État* en France, la Valuation Office Agency au Royaume-Uni et l'*Gutachterausschuss*en Allemagne — sont inclus car, dans un certain nombre de pays, ils constituent la classe exerçant la fonction réglementée ; un lecteur qui ne s'intéresse qu'aux praticiens privés peut les exclure à l'aide d'une caractéristique.

La classe dominante est déterminée par une seule règle. Il s'agit de la classe qui, dans la pratique, contrôle les activités commerciales, institutionnelles et judiciaires, ainsi que la transmission des compétences au sein de la profession : il ne s'agit pas du titre légal le plus élevé lorsque ce titre est dépourvu de telles activités, ni d'une désignation privée, à moins qu'elle ne constitue la porte d'accès effective à ces activités. Quatre types d'exceptions sont signalés dans la liste. Lorsque la classe juridique de référence et la classe de référence opérationnelle sont différentes — le « Certified General » américain et le MAI ; l'expert assermenté allemand et l' évaluateur certifié pour les prêts par HypZert (l'organisme allemand de certification des évaluateurs en évaluation hypothécaire) — les deux sont répertoriés ; la liste comporte une facette *scission au sommet*, et la ligne principale — celle qui alimente les tableaux et la matrice de distance — correspond au sommet de gestion dans chacun de ces régimes, et pas seulement dans le régime américain. Lorsque le sommet est une entreprise plutôt qu'une personne — les *sociedad de tasación* espagnols, les comités bancaires pakistanais et bangladais — la ligne enregistre l'accès de l'entreprise et la personne qui signe en son nom. Lorsqu'il n'existe pas de responsable légal et que l'enregistrement d'un organisme professionnel constitue l' entier responsable — comme au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et dans les autorisations nordiques —, la ligne est marquée *marché uniquement*. Et lorsque l'entité principale est un organisme public, elle est classée selon le même projet. La règle est formulée de manière à pouvoir être appliquée par une personne autre que l'auteur ; la colonne « `apex_note` » (classification) du tableau indique, pour chaque régime, la catégorie choisie et la raison de ce choix.

L'ontologie de référence annote chaque classe à l'aide des facettes décrites dans la section «3

». La comparaison permet alors d'établir trois relations, et uniquement celles-ci :

- *Équivalent*: deux catégories professionnelles présentent le même niveau effectif, le même champ d'application en termes de compétences et d'objectifs, ainsi que la même source d'autorité. Un expert immobilier agréé par la RICS et un « évaluateur » inscrit au NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, le registre néerlandais des évaluateurs) sont équivalents.
- *Analogues*: la même fonction dans un cadre réglementaire ou une application différente. L'expert américain « Certified General Appraiser » titulaire du MAI et l'*öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* allemand sont analogues : tous deux constituent la porte d'accès effective aux procédures contentieuses et aux missions institutionnelles ; l'un est un titre privé dont la reconnaissance est assurée dans la pratique par les prêteurs, les agences et les tribunaux, qui le considèrent comme une qualification ; l'autre est une nomination par la chambre conformément à l'§, paragraphe 36, de la loi sur la réglementation du commerce (Trade Regulation Act). La plupart des éléments utiles à la comparaison sont de cette nature.
- *Pas d'équivalent*: une facette que l'une des juridictions remplit et que l'autre laisse vide. Le Japon et la France ne disposent pas de catégorie restreinte d' experts immobiliers résidentiels ; les États-Unis ne prévoient pas de niveau judiciaire dans la loi ; le Brésil n'attribue aucune classification aux personnes.

Comme les relations sont calculées à partir des annotations plutôt que d'être déclarées de classe à classe, l'ajout d'un régime ne nécessite jamais de revoir les correspondances des autres. C'est ce qui rend l'ensemble du répertoire gérable.

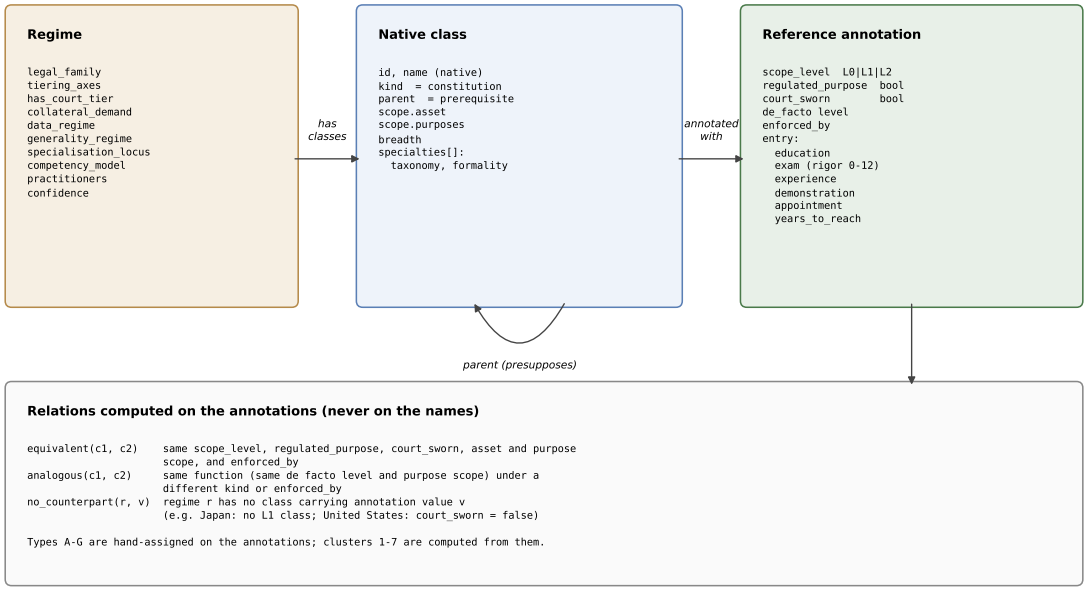


Figure 1: Structure de l'ontologie : un régime comporte des classes natives ; chaque classe native est annotée en fonction des facettes de référence ; les trois relations inter-régimes sont calculées à partir de ces annotations.

Table 1: Le schéma ontologique. Les entités, leurs attributs et les relations qui les unissent ; les noms des champs sont ceux du fichier de données.

Élément	Signification
Régime	Le cadre réglementaire : famille juridique, axes de hiérarchisation, niveau juridictionnel, demande liée aux garanties hypothécaires, régime des données, régime de généralité, lieu de spécialisation, modèle de compétence, nombre de praticiens, confiance
Classe native	Une catégorie de personnes reconnue au niveau local et habilitée à signer un avis d'évaluation en son propre nom
`kind`	Composition de la catégorie : catégorie statutaire, registre, liste des tribunaux, certification, désignation, fonction publique, titre ouvert, licence d'exercice, niveau d'affectation
`parent`	La classe que celle-ci présuppose (une relation de prérequis, formant l'arbre propre à chaque régime)
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	Ce que la classe peut considérer comme important et pour qui, dans la taxonomie partagée
`specialties[]`	Spécialités reconnues par la loi ou par le marché, chacune avec ses modalités (légales, fondées sur des qualifications, informelles)
`scope_level`	De jure : stagiaire L0, accès restreint L1, accès général L2 (ordinal)
`regulated_purpose`, `court_sworn`	Facettes du statut de jure, indépendantes du niveau de portée et les unes des autres
`de_facto`, `enforced_by`	Le niveau auquel le marché autorise le détenteur à accéder, et qui l'impose
`entry`	Parcours scolaire, examen (indice de rigueur), expérience, démonstration, nomination, nombre d'années nécessaires pour y parvenir
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	Relations calculées à partir des annotations (section 2)
Type A à G	Type de régime attribué manuellement, dans les annotations
Groupe 1 à 7	Groupe empirique, calculé à partir des annotations (section 6) ; le tableau 4 définit les types

3 Les facettes

3.1 Niveau et statut de la portée, à lire deux fois

Les facettes centrales décrivent ce qu'un détenteur de classe peut signer. Elles ne constituent pas une échelle unique. La première correspond à un *niveau de portée* ordinale :

L0
stagiaire ou assistant — travaille sous supervision, ne peut pas signer ;
L1
restreint — peut signer dans la limite d'un plafond de valeur, d'un nombre d'unités ou d' un usage résidentiel ;
L2
général — tout bien immobilier, à des fins courantes.

Les deux autres sont des facettes *de statut*, qui existent indépendamment du niveau de portée et l'une de l'autre : « à vocation réglementée » — *cela* implique d'être inscrit dans un registre soumis à contrôle en matière de crédit, de fiscalité, d'expropriation, d'insolvabilité ou d'évaluation de fonds ; et *judiciaire ou assermenté* : cela signifie être inscrit, assermenté ou désigné en tant qu'expert doté d'un statut juridique différent de celui d'un témoin ordinaire. Un expert judiciaire assermenté n'appartient pas à une catégorie supérieure à celle d'un évaluateur inscrit au registre des prêts, pas plus que l'évaluateur inscrit au registre des prêts n'appartient à une catégorie

supérieure à celle d'un expert judiciaire assermenté ; il s'agit plutôt de branches distinctes. Le signataire espagnol d'un *sociedad de tasación* possède le statut «à vocation réglementée» mais pas le statut «judiciaire» ; l'*öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* allemand possède le statut «judiciaire» et, dans le cas des prêts, nécessite une qualification supplémentaire en vertu du BelWertV (règlement sur la valeur de prêt hypothécaire) ; l'expert japonais possède ces deux statuts sur un seul titre. Le fichier de données continue de désigner ces deux facettes de statut par les codes L3 (activité réglementée) et L4 (assuré ou assermenté), vestige d'une version antérieure qui traitait les cinq statuts comme une seule et même échelle. Néanmoins, aucun ordre n'est établi entre le niveau L2 et ces deux facettes de statut, ni entre les facettes de statut elles-mêmes. Ce qui est indiqué n'est qu'un ordre partiel : chaque statut requiert au minimum le niveau L2.

Chaque classe présente ces aspects à deux reprises. L'annotation *de jure* indique le niveau auquel la loi autorise le titulaire à signer. En revanche, l'annotation *de facto* correspond au niveau auquel le marché admet effectivement le titulaire, ainsi qu'à l'instance qui *fait respecter* cette exigence : une loi, un tribunal, un régulateur financier, des comités de prêteurs, des clients institutionnels, un organisme professionnel, ou personne du tout. Cette distinction n'est pas une simple nuance ; c'est là que s'opère la comparaison. Le MAI n'apporte rien sur le plan juridique à la licence « Certified General », mais il constitue la porte d'entrée effective vers des missions à forte valeur ajoutée dans les domaines du commercial, de l'institutionnel, de l'expropriation et du contentieux. La certification allemande HypZert est une qualification privée et constitue le moyen habituel pour les prêteurs de se conformer à la Réglementation sur la valeur de prêt hypothécaire (BelWertV), qui présume la compétence des évaluateurs désignés ou certifiés par un organisme public ou accrédité (§ 6). Le titre britannique MRICS (membre de la RICS) n'a guère d'importance juridique (seules quelques lois mentionnent l'adhésion à la RICS, comme la loi de 2011 sur les organisations caritatives, art. 119(3)), mais revêt, dans la pratique, une grande importance : elle ne confère aucun pouvoir légal de signature et, dans le même temps, est largement considérée comme la porte d'entrée vers les missions institutionnelles. Les comparaisons entre les différents systèmes reposent donc sur la qualification de facto, et la qualification de jure est conservée, car le fait que cette porte d'entrée effective soit définie dans une loi, dans une règle d'un organisme de réglementation ou uniquement dans la pratique des clients constitue en soi un critère de classification.

3.2 Constitution, spécialité, généralité

Trois autres groupes de facettes complètent le projet. La rubrique *« Constitution »* indique comment une classe existe : niveau statutaire, registre, liste judiciaire, certification, désignation privée, fonction publique, titre ouvert, licence d'entreprise, ou — dans le cas du Brésil — un niveau d'affectation lié au rapport plutôt qu'à la personne. Il consigne également l'axe selon lequel la juridiction structure son échelle (valeur, actif, finalité, ancienneté privée, aucun, ou l'affectation) et indique s'il existe ou non un niveau juridictionnel.

La spécialité constitue un axe à part entière, car les experts se spécialisent selon quatre axes : par type d'actif (bureaux, hôtels, vignobles, avions, usines), par *nature de participation* (un spécialiste des participations fractionnées peut évaluer n'importe quelle catégorie d'actifs ; les travaux relatifs aux redevances de location, aux servitudes et aux droits aériens constituent également des spécialités), par finalité (droit de passage, acquisition fédérale selon le « Yellow Book » (normes uniformes d'évaluation pour les acquisitions foncières fédérales), contentieux, relocalisation, servitudes de conservation), et par catégories abstraites telles que la répartition de la valeur d'exploitation et les décotes pour participation partielle. Chaque spécialité est enregistrée selon ses *modalités propres* : catégorie de licence légale, certification privée ou simple réputation. Aux États-Unis, les spécialités constituent la véritable structure supérieure de l'échelle hiérarchique, et presque aucune n'est régie par la législation sur les licences ; en Inde et en Russie, la spécialité est l'axe juridique principal, tandis qu'aux Pays-Bas, elle constitue l'axe

principal du registre professionnel (les chambres du NRVT).

La polyvalence — le fait qu'un professionnel exerce plusieurs types d'activités ou une seule — est une caractéristique propre aux individus, et non aux catégories, et les données ne permettent pas de retracer sa répartition. Ce qu'il indique, c'est la direction dans laquelle le régime oriente les choses : si la licence est délivrée par catégorie d'actifs (*spécialisation forcée*), si elle couvre tout (*généraliste autorisé*), ou si le marché est trop restreint pour permettre une spécialisation (*généraliste par nécessité*) ; où s'opère la spécialisation (au niveau de la licence, de l'entreprise ou de l'individu) ; et qui contrôle la compétence requise pour une mission — l'expert en vertu d'une règle de compétence telle que la « (The Appraisal Foundation 2024) » de l'USPAP, la catégorie de licence ou l'entreprise agréée, comme dans le cas d'un *sociedad de tasación* espagnol.

3.3 Deux aspects au niveau de la juridiction

Deux éléments relatifs au contexte permettent de prédire en grande partie le reste. *La demande liée aux garanties hypothécaires* indique si les prêts hypothécaires donnent lieu à une expertise par prêt réalisée par un expert indépendant. Lorsque c'est le cas, il existe généralement un niveau L1 dédié aux activités de crédit immobilier résidentiel à fort volume, et le nombre de professionnels est élevé ; lorsque les prêts sont accordés principalement sur la base des revenus de l'emprunteur et d'une garantie, comme en en France, ou sur le système public de fixation des prix fonciers, comme au Japon, la catégorie des experts commence au niveau L2 et reste restreinte. *Le régime de données* indique si les prix des transactions sont publics. La demande liée aux garanties hypothécaires est, d'après les éléments présentés dans la section 5, étroitement liée à la taille de la profession ; le régime de données est consigné mais n'a pas encore fait l'objet d'une analyse. Ces deux aspects expliquent pourquoi le nombre de professionnels français ou japonais n'est pas comparable à celui des États-Unis sans tenir compte de ces éléments.

4 Critères d'admission

Pour comparer les exigences nécessaires pour atteindre le plus haut niveau de la profession, il faut décomposer ce seuil en ses différents éléments. Chaque catégorie dispose d'un dossier *d'admission* structuré qui comprend un *critère d'accès à la formation*, enregistré sous forme de catégorie — soit « aucun », « heures de cours », « tout diplôme de licence », « un diplôme particulier » ou « un master » — plutôt que sous forme de note, de sorte qu'un diplôme d'ingénieur en cinq ans ne soit pas considéré comme le résultat d'un examen ; un *examen*, dont l'indice de rigueur varie de 0 à 12 comme indiqué dans le tableau 2, et qui est laissé vide s'il n'existe pas d'examen de ce type ; *une expérience* supervisée ; une *démonstration* (sous la forme d'un rapport, d'un portfolio ou d'une *Gutachten* soumise) ; une *nomination* (consistant en un serment, une inscription sur une liste ou une décision rendue par un ordre professionnel ou un tribunal) ; et le nombre d'*années* nécessaires pour atteindre ce niveau, qui s'accumule le long de la chaîne parentale. Un indicateur précisant la classe la plus élevée dans chaque juridiction pour les travaux commerciaux et pour les travaux résidentiels permet de retracer le parcours et d'additionner les totaux. C'est ainsi que le total américain — l'échelle de l'État combinée à celle de l'Institut — peut être comparable au total allemand (un diplôme, plusieurs années d'expérience, un examen devant la commission d'experts de la chambre, une nomination publique et un serment).

Une grille d'évaluation est une grille d'évaluation, et ses limites doivent être clairement définies. Un taux de réussite de 5 % parmi l'ensemble des candidats et un taux de réussite de 65 % parmi les titulaires d'un diplôme ayant suivi 300 heures de cours ne représentent pas le même niveau de sélectivité. C'est pour cette raison que le critère de formation est pris en compte parallèlement au résultat plutôt que d'y être intégré ; les deux sont considérés conjointement.

Le tableau «3 » indique le chemin d'accès aux huit régimes dont les ontologies natives sont entièrement répertoriées, et qui servent de points de référence pour le reste de la liste.

Table 2: L'indice de rigueur des examens. Score compris entre 0 et 12, calculé en additionnant les quatre critères : il s'agit d'un indice de la sélectivité et de la complexité de l'examen en tant qu' institution, et non d'une mesure psychométrique de sa difficulté. Un système sans examen n'obtient aucun score ; sa sélectivité réside dans le seuil d'accès à l'enseignement, qui relève d'une catégorie et non d'un score.

Critère	0	1	2	3
Taux de réussite	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
Format	questions à choix multiples	MC + réponse courte	essai ou étude de cas	mémoire + soutenance orale ou rapport pratique
Portée	procédure d'évaluation uniquement	+ droit	+ économie, finance, comptabilité	+ méthodes quantitatives ou ingénierie
Étapes	en une seule fois	deux séances	deux étapes conditionnelles	stage en plusieurs étapes + stage supervisé avec examen spécifique

Trois éléments ressortent avant d'aborder le reste de la liste. Les États-Unis sont le seul pays où l'accès à la profession exige de réussir deux systèmes d'examen distincts, l'un public et l'autre privé, et le seul où un diplôme de licence, quelle que soit la discipline, satisfait au critère de formation. Le Japon et le Brésil représentent deux extrêmes opposés : le Japon n'impose aucune exigence en matière de formation et organise un examen en deux étapes que moins d'un candidat sur quinze réussit ; le Brésil exige un diplôme de cinq ans et ne prévoit aucun examen d'évaluation — ces deux pays produisent une classe d'experts unique, capable d'évaluer aussi bien une maison qu'une raffinerie. Le nombre de professionnels par habitant divise ces huit pays en deux groupes selon un rapport de trois pour un : environ vingt pour 100 000 habitants là où l'octroi de prêts exige une expertise par prêt, et cinq à sept là où cette exigence est modérée ou inexistante. La facette « demande liée aux garanties hypothécaires » prédit ce chiffre.

5 La composition de l'équipe : ce que révèlent les annotations

L'annexe «A » présente le parcours d'accès à la profession pour chaque juridiction figurant dans la liste. Les colonnes « Licence » et « Statut » correspondent aux informations vérifiées pour l'annexe relative aux normes ; les colonnes « Formation », « Examen », « Années d'expérience » et « Nombre » ont d'abord été renseignées sur la base des connaissances de l'auteur, puis vérifiées, lors de la phase de recherche décrite dans la section7, par rapport aux déclarations de l'organisme de réglementation lui-même, et chaque ligne est assortie d'un niveau de confiance. À la lecture des 134 lignes, les annotations viennent étayer quatre affirmations.

Presque partout, l'accès à la profession est subordonné à la possession d'un diplôme spécifique. Sur les 115 régimes dont les exigences en matière de formation sont connues, 96 exigent un diplôme dans un domaine précis — ingénierie, architecture, géomésie, immobilier, économie — ou la validation d'un programme agréé spécifique. Seuls trois pays acceptent *n'importe quel* diplôme de licence : les États-Unis, en vertu des critères 2026 de l'Appraiser Qualifications Board (Appraiser Qualifications Board 2026a) (un projet de norme 2026 propose de supprimer purement et simplement l'exigence de diplôme (Appraiser Qualifications Board 2026b)) ; le Canada, hors Québec ; et Porto Rico. Deux régimes n'imposent aucune exigence en matière de formation et se fondent uniquement sur l'examen comme critère d'accès, à savoir le Japon et la Corée du Sud. Quatre exigent un master, soit pour l'exercice de la profession, soit pour le niveau le plus élevé : la France, le Luxembourg, la Pologne et l'Estonie. Dix

régimes font d'une formation ou d'un diplôme, plutôt que d'un diplôme universitaire, le critère d'accès : le Fachausweis fédéral suisse, les programmes nordiques de formation d'évaluateurs, la qualification professionnelle hongroise, ainsi que les diplômes délivrés par les autorités de régulation elles-mêmes à Dubaï, Bahreïn, au Koweït et en Jordanie. Vingt-huit régimes exigent un diplôme universitaire mais aucun examen d'évaluation ; il s'agit des pays régis par les ordres professionnels d'ingénierie et les registres bancaires, de la plupart des pays d'Amérique latine et de la péninsule ibérique, et dans leur cas, la sélection repose entièrement sur le diplôme.

La rigueur des examens atteint son apogée en Asie de l'Est. Dans cet indice, le Japon obtient un score de 11, la Corée du Sud et Taïwan de 10, suivis par l'examen complet américain MAI et l'examen de chambre allemand à 9 ; l'Autriche, la Slovénie, la Chine et Israël à 8 ; et la Pologne, la Tchéquie, la Slovaquie et le Vietnam à 7. L'examen *d'État* américain obtient un score de 1. Taïwan est le système le plus sélectif sur ces deux dimensions à la fois : il suit le modèle d'examen japonais — l'examen sous forme de dissertation de l'Examination Yuan portant sur le droit des biens, le droit foncier, l'économie immobilière, l'analyse des investissements et la théorie de l'évaluation, avec un taux de réussite qui est généralement resté inférieur à quinze pour cent — et, en outre, il exige un diplôme dans le domaine concerné pour se présenter à l'examen ainsi que deux ans de stage supervisé avant l'octroi de l'autorisation d'exercer. Le Japon n'applique aucun critère d'éligibilité fondé sur le diplôme avant l'examen ; Taïwan, si. Pour déterminer qui peut accéder à une profession, c'est la différence entre « tout le monde peut tenter sa chance » et « seuls les diplômés peuvent tenter leur chance ».

Les types de régimes par nombre. Lorsque chaque juridiction est classée selon le type découlant de son « porte d'accès » effective et de sa source d'application (tableau 4), le résultat est le suivant : cinquante régimes établis par les États avec une méthode prescrite (dont vingt-deux avec un examen d'État et vingt-huit avec un registre basé sur un diplôme) ; vingt-quatre régimes fondés sur une charte ou gérés par un ordre professionnel, héritage du Commonwealth ; vingt-quatre registres gérés par les autorités de surveillance bancaire, dans lesquels le comité d'un régulateur financier ou d'une association bancaire constitue la seule condition d'accès ; quatorze régimes à titre ouvert avec autorisation d'un organisme, selon le modèle français et nordique ; sept régimes relevant de disciplines d'ingénierie ; cinq régimes administrés par l'État sans profession libérale ; huit juridictions dans lesquelles aucune catégorie d'évaluateur immobilier n'a pu être identifiée ; et deux de type américain, les États-Unis et Porto Rico (qui partagent la licence d'exercice délivrée par l'AQB, mais pas la catégorie de gestion privée qui lui est supérieure). À cet égard, le modèle américain est le type de régime le plus rare de la liste : deux régimes, contre cinq pour les « évaluateurs d'État uniquement ».

La densité des professionnels est associée à la demande liée aux garanties hypothécaires. Partout où ces deux données sont connues, le nombre de professionnels pour 100 000 habitants s'élève à environ vingt lorsque les prêts immobiliers résidentiels nécessitent en routine une expertise par prêt — aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Espagne, en Pologne, Roumanie, les Pays-Bas, l'Australie — et à moins de huit là où elle est modérée ou inexistante — l'Allemagne (modérée), la France, le Japon, la Suède, Taïwan, ainsi que la quasi-totalité de l'Afrique et de l'Asie. Cette corrélation apparaît dans la liste, mais ne repose pas sur une fonction démontrée ; cette tendance corrobore l'hypothèse selon laquelle c'est la demande d'expertise des garanties pour chaque prêt, plutôt que le mode de réglementation, qui détermine la taille de la profession. Cette hypothèse pourra être vérifiée une fois que les chiffres relatifs au nombre de professionnels auront été complétés pour le reste de la liste.

6 Les grappes et la carte

Les types A à G, attribués manuellement, constituent une proposition de classification, et le regroupement présenté dans cette section n'en constitue pas une validation. Ces types ont été attribués selon deux critères — ce qui définit la profession et qui contrôle l'accès effectif à celle-ci — ; ainsi, une matrice de distances incluant le critère du contrôle de l'accès reproduit en partie cette typologie de par sa construction même. La question à laquelle le regroupement peut répondre est plus restreinte : lorsque seule la *condition d'accès* à la classe suprême est codée, ces conditions se regroupent-elles en familles, et ces familles correspondent-elles à celles prédites par les types ? Chaque régime comportant au moins deux facettes d'accès connues — soit 108 des 126 régimes dotés d'une classe d'évaluateurs (les huit juridictions de type X n'en ont aucune) — a donc été codé selon cinq facettes conceptuelles : le seuil de formation (ordinal, cinq catégories) ; l'examen (l'indice de rigueur, et séparément l'existence ou non d'un examen) ; le nombre d'années pour atteindre le sommet ; le logarithme du nombre de praticiens par habitant ; et la demande liée aux garanties hypothécaires. Les indicateurs d'application de la loi sont exclus du codage principal et conservés à titre secondaire. Une distance de Gower (Gower 1971) (une mesure du degré de différence entre deux régimes, pouvant combiner des facettes de type oui/non, classées et numériques) a été calculée entre chaque paire, les facettes manquantes étant ignorées par paires ; les poids sont normalisés par facette conceptuelle, à raison d'une unité chacun, l'unité relative à l'examen étant répartie à raison de 0,75 pour l'indice et de 0,25 pour sa présence. Chaque paire enregistre également l'n_{ij}, c'est-à-dire le nombre de variables observées conjointement : au moins 4 des 6 variables codées pour chaque paire et 5 en médiane. Nous avons soumis la matrice de distances à un regroupement hiérarchique par liaisons moyennes et à une mise à l'échelle multidimensionnelle métrique bidimensionnelle (Kruskal and Wish 1978) (un placement des régimes sur un plan qui préserve autant que possible leurs distances), et avons écarté 18 régimes comportant moins de deux facettes connues, car ils se seraient regroupés uniquement en raison des données manquantes. La hiérarchie est coupée à l'$k = 7$ pour permettre une comparaison directe avec les sept types attribués manuellement ; cette coupure est comparable et non optimisée par rapport aux données. La largeur de silhouette mesure dans quelle mesure chaque régime est plus proche de son propre groupe que du suivant ; la valeur 1 correspond à la perfection. La corrélation cophénétique mesure dans quelle mesure l'arbre respecte fidèlement les distances d'origine. La largeur moyenne de la silhouette est de 0,43 à $k = 2$, de 0,49 à $k = 5$ et de 0,55 à $k = 9$–10, et la corrélation cophénétique est de 0,74 ; mais la découpe «$k = 2$ » se contente d'isoler le Japon et la Corée du Sud du reste du monde, et les deux familles décrites ci-dessous se séparent pour la première fois à l'adresse $k = 5$; ainsi, la présentation «$k = 7$ » n'ajoute que les petits groupes aberrants des formations courtes ou des diplômes et des examens d'État à une structure qui en compte déjà cinq. Le fichier par régime répertorie les groupes à l'adresse $k = 4$ jusqu'à 8.

La figure 2 présente les types attribués manuellement, avec la liste des absences. La figure 3 représente la carte ; la figure 4 la hiérarchie tronquée au niveau sept, dont les membres figurent dans le tableau 5 ; et le tableau 6 montre la sensibilité des principaux regroupements à la restriction de l'analyse aux régimes de confiance H et aux cas quasi complets.

Table 3: Voies d'accès à la classe supérieure effective dans les huit régimes entièrement recensés. Chaque ligne correspond au sommet de gestion selon la règle de la section 2 ; les deux lignes situées sous cette règle indiquent l'autre catégorie d'un régime divisé : les États-Unis sans leur désignation privée, et le sommet allemand du crédit à la place de sa nomination par la chambre. « Les deux » signifie que la même catégorie est la catégorie supérieure pour les travaux commerciaux et résidentiels. Examen : l'indice de rigueur du tableau 2, maximum le long du parcours. Pour 100 000 : nombre de praticiens pour 100 000 habitants lorsqu'une catégorie comptabilisable existe. SRA : Senior Residential Appraiser (expert immobilier résidentiel senior), une désignation de l'Appraisal Institute. Brésil : le diplôme d'ingénieur constitue la condition d'accès aux expertises techniques en vertu de la norme NBR 14653, bien que les agents immobiliers enregistrés auprès du CNAI émettent des avis sur la valeur de marché en vertu d'une résolution de la COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007).

Régime	Marché	Une efficacité hors pair	Portail de l'éducation	Examen	Années	Pour 100 000
États-Unis	commercial	MAI	tous les diplômes de licence	9	6 à 8 au total	21
États-Unis	résidentiel	SRA	tous les diplômes de licence	6	4 à 6 au total	21
Allemagne	les deux	Expert agréé et assermenté	diplôme spécifique	9	8–12	6
France	les deux	Membre d'un organisme signataire de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière	maîtres	—	5–10 (liste des experts judiciaires à venir)	5
Royaume-Uni	les deux	Évaluateur agréé par la RICS	diplôme spécifique	6	5–6	20
Japon	les deux	Certificat d'évaluation immobilière	aucun	11	3–5	7
Brésil	les deux	Ingénieur en évaluation / Architecte évaluateur	diplôme spécifique	—	5 (le diplôme)	—
Espagne	les deux	Professionnel signant au nom d'une société d'expertise immobilière	diplôme spécifique	—	5-6 (le diplôme, puis l'accréditation)	20
Italie	les deux	Expert technique désigné par le tribunal (CTU) — registre des CTU du tribunal	diplôme spécifique	4	5–7	—
États-Unis (permis unique-ment)	commercial	Certifié général, sans le MAI	tous les diplômes de licence	1	3–4	21
Allemagne (organisme central de crédit)	prêt	Évaluateur certifié HypZert selon le BelWertV, sans nomination par la chambre professionnelle	diplôme spécifique	5	4–6	6

Table 4: Les types de régimes attribués manuellement. Attribués en fonction des annotations concernant ce qui caractérise la profession et quel est le seuil d'accès effectif. Dans les figures et dans le tableau 5 , une lettre de type suivie d'un chiffre (« A: 38 ») correspond au nombre de régimes de ce type, et non à un code. Une barre oblique dans l' annexe A (« A/B ») désigne un régime qui chevauche deux types ; la première lettre est celle utilisée dans l'analyse.

Type	Composé de	Portail efficace
A1	l'État	une méthode prescrite, définie par un ministère ou une autorité de régulation, avec un examen d'État comme condition d'accès (Allemagne, Japon, Pologne, Israël, Russie)
A2	l'État	une méthode prescrite, avec un registre ministériel ou réglementaire basé sur un diplôme comme critère d'accès (Espagne, Portugal, Pérou, pays du Golfe, diplômes de l'ex-Union soviétique)
B	la profession	un organisme agréé ou professionnel : diplôme accrédité, évaluation par l'organisme, inscription obligatoire imposée par le marché (Commonwealth)
C	la profession	une ordonnance relative à l'ingénierie ou à l'architecture : le diplôme professionnel et l'inscription au tableau de l'ordre constituent la condition préalable (Brésil, Italie, Argentine, Costa Rica)
D	le client	un registre ou un comité de supervision bancaire ou d'une association bancaire constitue la seule porte d'entrée (Amérique centrale, Asie du Sud, Thaïlande, Égypte)
E	la profession	sans licence ni titre protégé ; une charte ou une autorisation délivrée par un organisme, généralement de petite taille et à caractère institutionnel (France, Belgique, Suède, Suisse, Chili)
F	l'État	évaluateurs publics ; pas d'exercice libéral de cette profession (Chine, Biélorussie, Cuba, Bhoutan, Guyane)
G	l'État (titre XI), à la demande des prêteurs	une licence de conduite réglementaire classée par tranche de valeur selon les critères de l'AQB, sans méthode prescrite (États-Unis, Porto Rico) ; la question de savoir si une désignation privée se situe au-dessus d'elle constitue le critère *de distinction principal*, et non le type
X	—	Aucune classe « évaluateur » trouvée

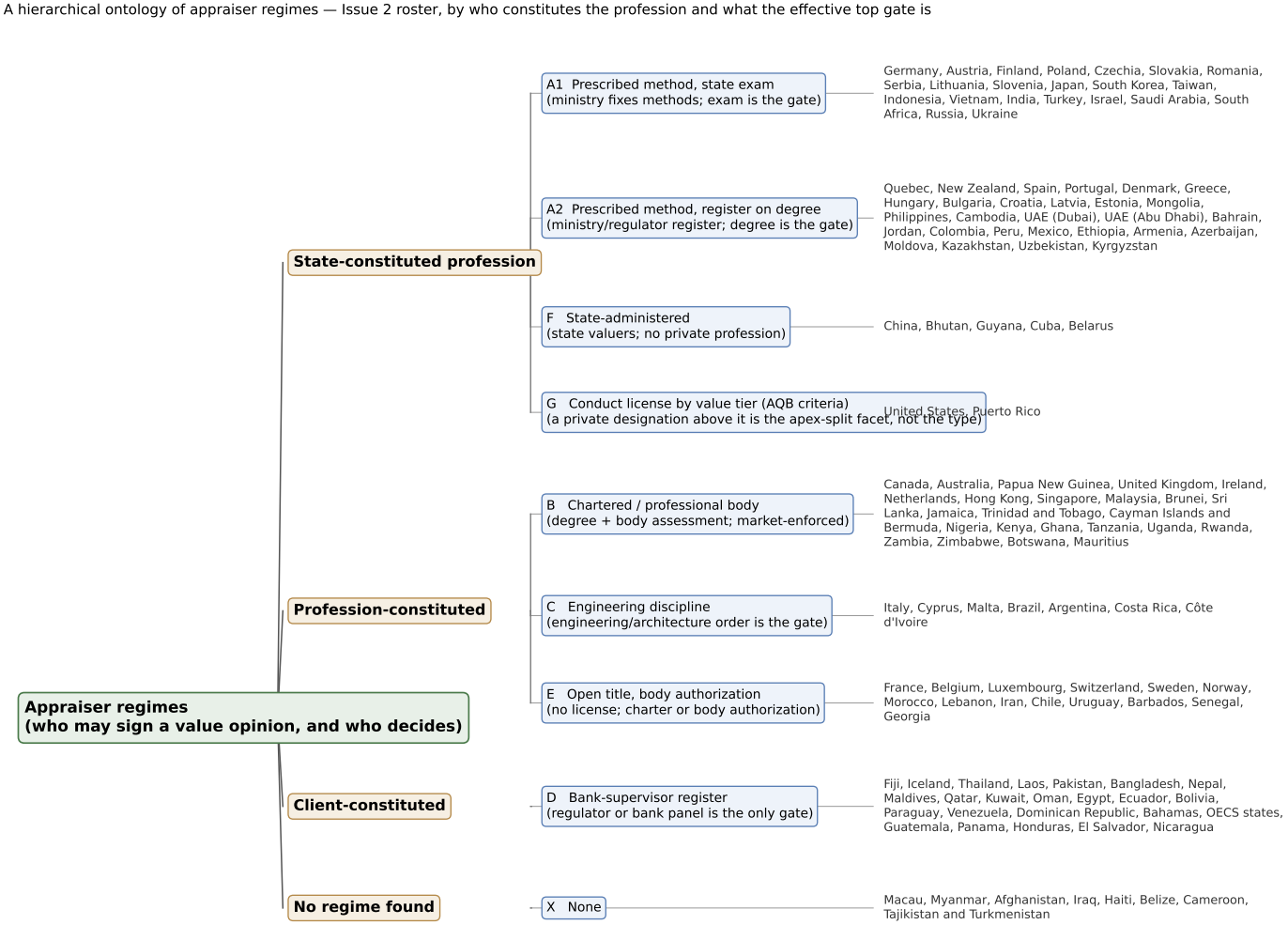


Figure 2: Une ontologie hiérarchique des régimes d'évaluation, définie par la composition de la profession et le seuil d'accès effectif, avec les juridictions répertoriées comme feuilles. La classification est celle de l'auteur ; les lettres sont celles utilisées dans les figures 3 et 4 ainsi que dans l'annexe A .

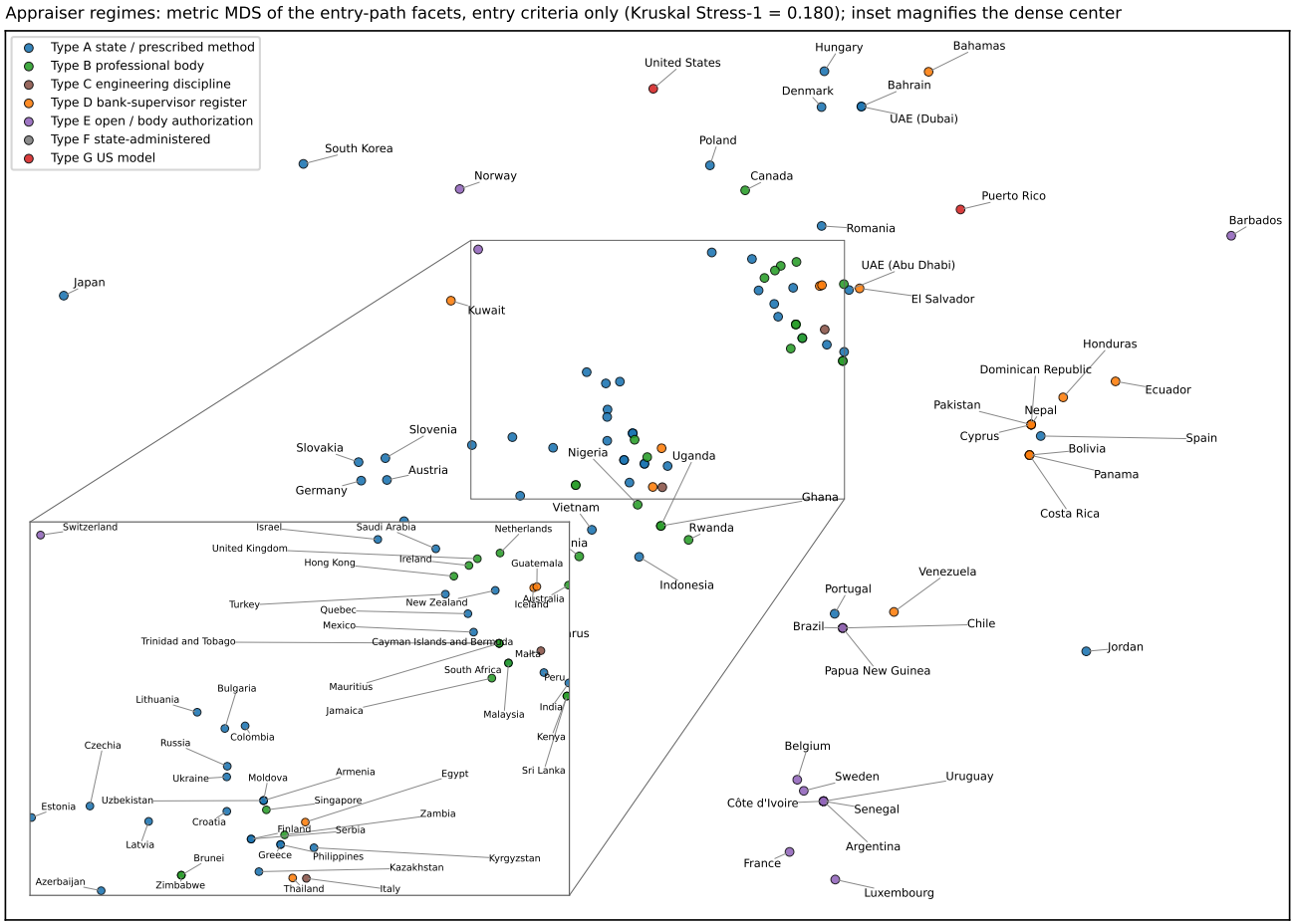


Figure 3: Mise à l'échelle métrique multidimensionnelle de 108 régimes sur les facettes du chemin d'entrée, critères d'entrée uniquement (distance de Gower normalisée par facette). L'indice Kruskal Stress-1 mesure la part des distances déformées par le plan ; 0 correspond à un résultat parfait. Ici, elle est de 0,180, ce qui, sur l'échelle de Kruskal, se situe entre « médiocre » et « passable » et signifie que le plan préserve la structure globale, mais pas les distances fines. La couleur correspond au type attribué manuellement par Figure 2. Les valeurs aberrantes sont étiquetées sur les axes principaux ; l'encart agrandit la zone centrale dense. La figure est une visualisation ; les conclusions de cette section reposent sur la matrice de distances et la hiérarchie, et non sur la position dans le plan.

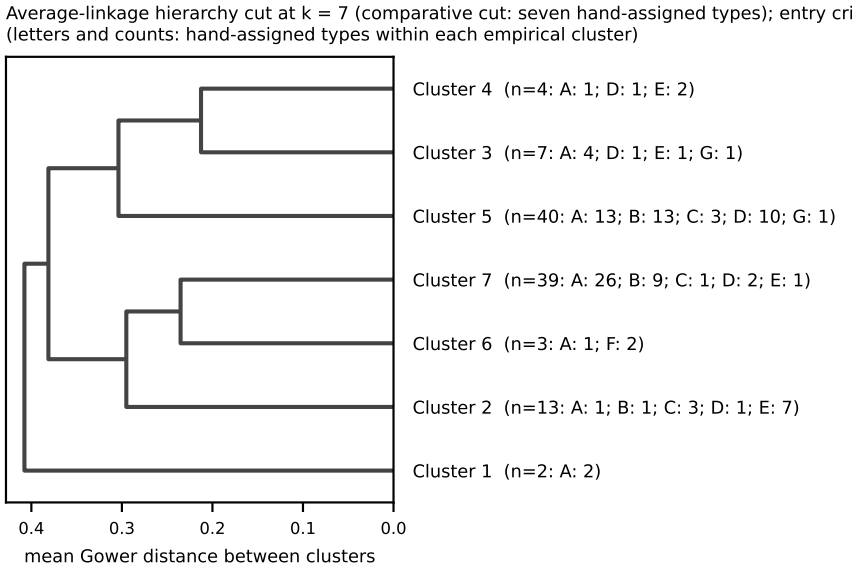


Figure 4: Hiérarchie à liaison moyenne des 108 mêmes régimes, critères d'entrée uniquement, seuil fixé à $k = 7$ (le seuil de comparaison). Les lettres et les nombres indiquent les types attribués manuellement et recensés dans chaque groupe empirique ; l'appartenance est présentée dans le tableau 5 . L'arbre complet se trouve dans les documents en ligne.

Si l'on se réfère aux types attribués manuellement, ce sont les sept groupes empiriques (tableau 5) qui classent les recettes, et non les types. L'indice de Rand ajusté mesure la concordance entre deux regroupements au-delà du hasard ; 0 correspond au hasard, 1 à une concordance parfaite. L'indice de Rand ajusté entre les types et la coupure est de 0,14 (tableau 7), ce qui signifie que le regroupement ne reflète pas la typologie ; avec les indicateurs d'application rajoutés, il ne s'élève qu'à 0,27, et ce uniquement sous un lissage moyen. Les recettes se répartissent comme suit. Le groupe 1 comprend le Japon et la Corée du Sud : pas de barrière d'accès à l'enseignement supérieur et les deux examens les plus rigoureux. Le groupe 2 (treize systèmes) correspond à la famille des « diplômes sans examen » — France, Belgique, Luxembourg, Suède, le Cône Sud, le Brésil, le Portugal, le Sénégal — dans laquelle la sélectivité repose entièrement sur le diplôme et où la demande liée aux garanties hypothécaires est faible. Les groupes 3 et 4 (onze régimes au total) correspondent aux barrières de cours ou de diplôme : les diplômes nordiques et du Golfe, la Hongrie, les Bahamas et la Barbade, la Suisse — ainsi que Porto Rico, dont la barrière de la licence (quelle qu'elle soit) et l'examen d'État peu rigoureux le placent dans cette catégorie. Le groupe 6 comprend la Biélorussie, la Chine et Taïwan : un examen d'État rigoureux, très peu de praticiens, aucune demande liée aux garanties hypothécaires.

Ces deux grands groupes constituent le résultat de l'étude, et ce n'est pas celui que les modèles avaient prédit. Le groupe 5 (quarante régimes) et le groupe 7 (trente-neuf) sont tous deux centrés sur un diplôme spécifique, un examen et une durée d'études d'environ quatre à cinq ans ; ils se distinguent par la demande liée aux garanties hypothécaires (une moyenne de 2,0 sur une échelle de trois points contre 1,0), par la rigueur de l'examen (4,1 contre 5,4) et par la densité de praticiens (environ dix pour 100 000 contre cinq). Le groupe 5 regroupe les marchés hypothécaires : l'anglosphère — le Canada, l'Australie, la Nouvelle-Zélande, le Royaume-Uni, l'Irlande, Hong Kong, la Malaisie — ainsi que les registres d'Amérique latine et du Golfe, l'Inde, Israël, la Turquie et les États-Unis. Le groupe 7 correspond à la famille des pays où les examens d'État sont en vigueur et où la demande liée aux garanties hypothécaires est moindre : l'Allemagne, l'Autriche, les pays de l'ex-Union soviétique, les Balkans, l'Italie,

Table 5: Composition des sept groupes empiriques présentés dans la figure 4 .

Groupe	n	Type : nombre	Membres
1	2	A : 2	Japon, Corée du Sud
2	13	A : 1 ; B : 1 ; C : 3 ; D : 1 ; E : 7	Argentine, Belgique, Brésil, Chili, Côte d'Ivoire, France, Luxembourg, Papouasie-Nouvelle-Guinée, Portugal, Sénégal, Suède, Uruguay, Venezuela
3	7	A : 4 ; D : 1 ; E : 1 ; G : 1	Bahamas, Bahreïn, Barbade, Danemark, Hongrie, Porto Rico, Émirats arabes unis (Dubaï)
4	4	A : 1 ; D : 1 ; E : 2	Jordanie, Koweït, Norvège, Suisse
5	40	A : 13 ; B : 13 ; C : 3 ; D : 10 ; G : 1	Australie, Bolivie, Canada, Îles Caïmans et Bermudes, Costa Rica, Chypre, République dominicaine, Équateur, El Salvador, Guatemala, Honduras, Hong Kong, Islande, Inde, Irlande, Israël, Jamaïque, Kenya, Malaisie, Malte, Maurice, Mexique, Népal, Pays-Bas, Nouvelle-Zélande, Pakistan, Panama, Pérou, Pologne, Québec, Roumanie, Arabie saoudite, Afrique du Sud, Espagne, Sri Lanka, Trinité-et-Tobago, Turquie, Émirats arabes unis (Abou Dhabi), Royaume-Uni, États-Unis
6	3	A : 1 ; F : 2	Biélorussie, Chine, Taïwan
7	39	A : 26 ; B : 9 ; C : 1 ; D : 2 ; E : 1	Arménie, Autriche, Azerbaïdjan, Brunei, Bulgarie, Colombie, Croatie, Tchéquie, Égypte, Estonie, Finlande, Allemagne, Ghana, Grèce, Indonésie, Iran, Italie, Kazakhstan, Kirghizistan, Lettonie, Lituanie, Moldavie, Mongolie, Nigeria, Philippines, Russie, Rwanda, Serbie, Singapour, Slovaquie, Slovénie, Tanzanie, Thaïlande, Ouganda, Ukraine, Ouzbékistan, Vietnam, Zambie, Zimbabwe

l'Iran, l'Indonésie, les Philippines et une grande partie de l'Afrique. Chacun d'entre eux combine des régimes de type A et de type B (13 et 13 dans le groupe 5 ; 26 et 9 dans le groupe 7), et dans aucune des trois séries du tableau 6, plus de la moitié des régimes de type A et B ne se retrouvent dans un même groupe (49, 48 et 43 % ; tableau 6). Si l'on se base uniquement sur les critères d'accès, la frontière entre un registre ministériel et un organisme agréé est donc invisible, et la frontière visible sépare les régimes dont le système de prêt exige de manière routinière une évaluation par prêt de ceux qui ne l'exigent pas. Il convient de préciser clairement quels aspects tracent cette ligne : la demande liée aux garanties hypothécaires et la densité des praticiens ont une incidence, la rigueur des examens en a une légère, tandis que le seuil de formation (2,98 contre 3,03 sur une échelle de cinq points) et le nombre d'années d'expérience (4,3 contre 5,0) n'ont pratiquement aucune incidence. Cette distinction résulte davantage d'une structure de marché inhérente aux conditions d'accès qu'à des critères d'accès en soi, et elle est bien à évaluer comme l'hypothèse de densité de la section 5. Il s'agit d'un constat portant sur les conditions d'accès, et non sur les systèmes juridiques ou politiques, et il convient de l'interpréter comme tel.

Les États-Unis ne sont pas les seuls dans ce cas. Dans l'encodage primaire, ils se situent dans le cluster n° 5, avec le Canada, le Royaume-Uni et l'Irlande comme régimes les plus proches (distances de Gower de 0,09, 0,12 et 0,13), et ils partagent un cluster avec ces trois pays à toutes les valeurs d'k comprises entre 2 et 10, ainsi qu'avec le Canada pour toutes les valeurs d'$k = 12$. Le tableau 7 montre ce qui a donné lieu au cas isolé signalé dans une version antérieure de cet article : les États-Unis ne se distinguent de tous les autres régimes que lorsque les indicateurs d'application figurent dans la matrice *et que* le sommet américain est codé comme « Certified General » plus MAI, et uniquement sous le lien moyen. Codé comme « Certified General » (licence uniquement), il rejoint les groupes « cours ou diplôme » aux côtés de Porto Rico (distance de 0,04). La vérification inverse figure également dans le fichier de robustesse. La ligne principale de la liste correspond à l'instance de gestion de chaque régime divisé ; pour l'Allemagne, il s'agit de la nomination par la chambre, qui contrôle le travail judiciaire et institutionnel, et la division s'effectue avec l'instance de prêt, l'évaluateur certifié HypZert. Le recodage de la ligne de l'Allemagne vers cette instance de crédit (indice de rigueur 5, quatre

Table 6: Sensibilité des principaux regroupements. La hiérarchie a été segmentée à l' $k = 7$, selon trois scénarios : tous les régimes éligibles ; uniquement les régimes de confiance H ; les régimes pour lesquels au moins quatre des cinq facettes d'entrée sont connues. « Intact » signifie que chaque régime répertorié présent dans la simulation appartient à un seul cluster ; la dernière colonne indique la part des régimes de type A et de type B de la simulation qui appartiennent à son plus grand cluster.

Exécuter	n	États-Unis	FR–BE–LU	Royaume-Uni – Irlande – Pays-Bas	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B dans un même groupe
tous les régimes éligibles	108	groupe de 40 (plus proche du Canada, du Royaume-Uni et de l'Irlande)	intact (3)	intact (3)	diviser (3)	diviser (2)	diviser (2)	49% (35)
Uniquement les régimes de confiance de type H	91	groupe de 35 (les plus proches : Canada, Royaume-Uni, Irlande)	intact (3)	intact (3)	diviser (3)	diviser (2)	diviser (2)	48% (29)
cas quasi complets (au moins 4 des 5 facettes d'entrée connues)	86	groupe de 29 (les plus proches : Canada, Royaume-Uni, Irlande)	intact (2)	intact (3)	diviser (3)	diviser (2)	n/a	43% (30)

à six ans ; deuxième ligne « Allemagne » du tableau 3) déplace les voisins les plus proches de l'Allemagne vers le Kazakhstan, l'Italie et la Croatie, et laisse le groupe des États-Unis inchangé à chaque k. La position américaine est donc un fait concernant un aspect particulier, et non l'espace du groupe : la classe que la loi place au sommet et celle qui gère le marché supérieur sont des classes différentes. Cette scission — consignée dans le registre sous le nom de *scission au sommet* — est partagée par quinze autres régimes (l'Allemagne pour le crédit, Porto Rico, la France, l'Italie, le Canada, l'Australie, l'Inde, Singapour, Hong Kong, Bahreïn, le Danemark, la Hongrie, la Belgique, le Luxembourg et le Maroc), tandis que dix-sept autres ne disposent d'aucun sommet juridique. Ce qui est inhabituel aux États-Unis, ainsi qu'à Porto Rico — qui partage le même système d'agrément et d'examen —, c'est que le sommet de gestion est une désignation privée, conférée par un organisme n'ayant aucun fondement dans le droit des agréments, et reposant sur l'examen d'État le moins exigeant de la liste ; cela apparaît clairement dans le tableau 3 sans aucun regroupement. La loi fédérale ne reconnaît ces titres qu'en termes généraux : pour l'évaluation d'un don caritatif, un expert qualifié peut être une personne qui « a obtenu un titre d'expert auprès d'un organisme professionnel d'expertise reconnu » (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) (United States Code 2026).

Deux regroupements pour lesquels l'affectation manuelle prévue ne se vérifie pas sont consignés comme tels. Le Japon, la Corée du Sud et Taïwan se séparent à chaque simulation : le seuil de diplômes et le faible nombre de praticiens de Taïwan le placent dans le groupe 6. De même, le duo d'ingénierie Brésil-Costa Rica et le duo ibérique Espagne-Portugal se séparent à chaque simulation où ils apparaissent tous les deux, car selon la recette d'entrée, le Brésil et le Portugal ne font l'objet d'aucun examen, tandis que le Costa Rica et l'Espagne se situent dans la famille des registres à forte demande liée aux garanties hypothécaires.

7 Ce que les données ne permettent pas encore de dire

Les informations relatives aux licences et au statut figurant dans la liste ont été vérifiées à l'aide de sources primaires au cours de dix cycles de recherche régionaux consignés dans l'annexe sur les normes. Les colonnes ajoutées dans cet article — conditions d'accès à la formation, format

Table 7: Solidité des deux conclusions qu'un lecteur pourrait tirer de ce regroupement. Au-dessus de la règle : indice de Rand ajusté entre les types attribués manuellement et la classification de l'$k = 7$, le groupe des États-Unis, et la part des régimes de type A et de type B dans un même groupe, selon le codage primaire (critères d' entrée uniquement) et le codage secondaire (avec les indicateurs d'application), et selon trois liaisons. Ci-dessous : les États-Unis codés comme « Certified General » plus MAI (la liste) et comme « Certified General » avec licence uniquement.

Encodage	Lien	ARI	États-Unis sur $k = 7$	A+B dans un même groupe
intégral (avec application)	moyenne	0,27	seul	85%
intégral (avec application)	service	0,14	avec 29 autres pays (Canada, Québec, Australie, ...)	44%
intégral (avec application)	complet	0,14	avec 29 autres pays (Canada, Québec, Australie, ...)	42%
critères d'admission uniquement (pas de contrôle)	moyenne	0,14	avec 39 autres pays (Canada, Québec, Australie, . . .)	49%
critères d'admission uniquement (pas de contrôle)	service	0,14	avec 29 autres pays (Canada, Québec, Australie, ...)	44%
critères d'admission uniquement (pas de contrôle)	complet	0,14	avec 29 autres pays (Canada, Québec, Australie, ...)	42%
Les États-Unis selon deux spécifications : le lien moyen, $k = 7$				
à part entière, Certified General + MAI (liste officielle)	moyenne	—	seul ; le Canada est le plus proche avec 0,14, le Royaume-Uni 0,16, l'Irlande 0,17	—
Certifié général à part entière, sous licence uniquement	moyenne	—	avec 11 autres pays (Suisse, Norvège, Danemark, . . .) ; Puerto Rico est le plus proche avec 0,13, l'Australie 0,15, le Canada 0,17	—
pas de fonction d'application de la loi, Certifié général + MAI (liste)	moyenne	—	avec 39 autres pays (Canada, Québec, Australie, . . .) ; le plus proche étant le Canada (0,09), suivi du Royaume-Uni (0,12) et de l'Irlande (0,13)	—
pas de pouvoirs d'exécution, simple licence de « Certified General »	moyenne	—	avec 7 autres pays (Danemark, Hongrie, Émirats arabes unis (Dubaï), . . .) ; Puerto Rico le plus proche à 0,04, l'Australie à 0,11, le Salvador à 0,13	—

des examens et taux de réussite, années, nombre de praticiens — ont d'abord été établies à partir des connaissances de l'auteur, puis vérifiées lors d'une session de recherche le 25 septembre 2026. Cette session de recherche a permis d'obtenir, pour 91 des 134 juridictions, les critères d'accès tels qu'énoncés par l'autorité de régulation, le conseil, l'ordre professionnel ou la loi ; les sources sont répertoriées ligne par ligne dans le référentiel de la revue. Cette vérification a permis de corriger les critères de formation dans onze systèmes (en remplaçant le terme « diplôme » par « formation » ou « diplôme » en Suisse, au Danemark, à Dubaï, à Bahreïn, au Koweït, en Jordanie et à la Barbade, entre autres), supprimé un examen supposé dans cinq d'entre elles (en Suède, au Portugal, en Jordanie, en Équateur et au Venezuela), en a ajouté un dans trois (au Guatemala, au Salvador et à Malte), et a transféré la Guyane d'un registre privé vers un organisme public. Par la suite, la liste a été classée H pour 99 juridictions, M pour 31 et L pour 4. Ce qui reste non vérifié est plus restreint et précisé : les taux de réussite publiés pour Israël, la Pologne, le Vietnam, la Turquie, l'Inde et la Chine (cette dernière provenant d'une source secondaire) ; les critères par niveau de l'institut sri-lankais ; les règles d'accès péruviennes, biélorusses et arméniennes, dont les pages n'ont pas pu être lues ; et le nombre de professionnels, qui reste vide pour environ la moitié de la liste, soit parce qu'aucune catégorie comptabilisable n'existe — dans un régime de contrôle de l'ingénierie, le terme « expert » ne désigne pas une catégorie que l'on comptabilise —, soit parce que l'autorité de régulation publie un registre sans indiquer de total. La carte de la figure3 est donc une carte d'un tableau vérifié ; son indice de Kruskal Stress-1 de 0,180 sur 108 points signifie qu'elle préserve la structure globale et non les

distances fines, et les conclusions reposent sur la matrice de distances, et non sur le plan.

Deux choix de conception restent en suspens et sont simplement consignés sans avoir été tranchés. Les cabinets publics sont classés dans la même ontologie que les praticiens privés car, dans plusieurs pays, ils ont un statut réglementé ou sont reconnus par les tribunaux ; les lecteurs qui ne sont pas d'accord peuvent les filtrer à l'aide de la facette « type ». Les spécialités ne sont répertoriées dans leur intégralité que pour les États-Unis, où l'auteur peut en garantir l'exactitude ; pour les autres pays, seules les spécialités officiellement reconnues par la loi ou par un diplôme sont répertoriées.

Les prochaines étapes sont celles qui restent à accomplir : la publication des taux de réussite et la mise en œuvre des règles d'entrée non encore appliquées mentionnées ci-dessus, ainsi que la conversion des 126 lignes de synthèse en blocs d'ontologie native complets, région par région.

7.1 Données et reproductibilité

Les données se présentent sous la forme de trois fichiers disponibles dans le référentiel de la revue, dans le répertoire `docs/appraiser-regimes` : `ontology.yaml` (les ontologies natives des huit régimes de référence et le schéma de facettes), `roster-paths.tsv` (une ligne par régime : la classe supérieure effective, le niveau d'éducation, l'indice de rigueur, les années, le nombre de praticiens pour 100 000 habitants, la demande liée aux garanties hypothécaires, la source d'application, le type attribué manuellement, le niveau de confiance et la date de vérification), et `research-log.tsv` (le registre source de l' annexe B , également publié en ligne sous le titre « Tableau Tableau S1 : une ligne par extraction, avec le résultat et les adresses). Les colonnes « licence » et « statut » proviennent de l'annexe sur les normes (Craytor 2026), vérifiées par rapport aux sources primaires le 12 septembre 2026 ; nous avons vérifié les colonnes « chemin d'accès » le 25 septembre 2026. Les scripts sont disponibles à l'adresse `analyze.py` (encodage, distance de Gower avec les poids indiqués dans la section 6, regroupement par liaisons moyennes avec SciPy, MDS métrique avec scikit-learn avec une graine de 0, huit initialisations et 600 itérations, le stress de Kruskal-1 calculé à partir de l'ajustement, les trois simulations de sensibilité et toutes les figures de la section 6), `ontology-tree.py` et `ontology-schema.py` (figures 2 et 1), et `make-tables.py` (tous les tableaux). Versions : Python 3.14.4, NumPy 2.5.3, SciPy 1.18.1, scikit-learn 1.9.1, Matplotlib 3.11.2, adjustText 1.4.0. L'exécution des quatre scripts à partir des données régénère toutes les figures et tous les tableaux de cet article ; les chiffres cités dans le texte sont répertoriés en tête de la source de l'article comme ceux à recalculer après toute modification des données.

8 Conclusion

Les données comparatives ne permettent pas de considérer les systèmes nationaux d'évaluation comme des versions d'une échelle unique d'agrément. Les régimes répartissent les compétences en matière d'évaluation selon différents axes — champ d'application immobilier, catégorie d'actifs, finalité réglementée, statut professionnel, mission elle-même — et le critère d'accès effectif peut être imposé par la loi, l'autorité de régulation, l'ordre professionnel, le prêteur, le tribunal ou les pratiques des clients. Cet article conserve l'ontologie de chaque régime telle que celle-ci est définie par le régime lui-même et ne compare que les annotations : le niveau de champ d'application et le statut, l'autorité chargée de les faire respecter, la manière dont la catégorie est constituée et les conditions d'accès. Lorsque les conditions d'accès sont codifiées et pondérées de manière uniforme, deux grandes familles émergent, qui recoupent les différents types : une famille liée au marché hypothécaire et une famille liée aux examens d'État. La distinction entre un registre ministériel et un organisme agréé — qui porte sur l'identité de la personne signant le certificat — n'apparaît pas dans les conditions requises pour l'obtenir.

Les États-Unis ne constituent pas un cas à part en matière de conditions d'admission ; ils s'inscrivent dans la lignée de l'anglosphère et des autres régimes dont les systèmes de crédit

exigent une évaluation au cas par cas. Leur particularité réside dans un aspect précis. Le sommet juridique — un diplôme général dans n'importe quelle discipline et un examen peu exigeant — et le sommet opérationnel —les titres délivrés par l'Appraisal Institute, exigés par les prêteurs, les agences, les clients institutionnels et les tribunaux, qui les considèrent comme des qualifications — constituent deux catégories distinctes, la seconde n'ayant aucun fondement dans la législation relative aux autorisations d'exercer. D'autres régimes divisent également ce sommet — entre une chambre professionnelle et un organisme de certification des prêteurs, entre une liste judiciaire et une charte, et, au Canada, en Australie et à Hong Kong, entre une loi et un ordre professionnel. Le cas américain représente l'extrême de ce dernier type plutôt qu'une catégorie à part entière : lui et Porto Rico, qui partagent le même système d'agrément et d'examen, sont les seuls à combiner une catégorie de gestion n'ayant aucun fondement dans le droit des agréments et, en dessous, un examen réglementaire qui est le moins rigoureux de la liste. La question de savoir si cet arrangement permet de sélectionner les professionnels dont le pays a besoin est soulevée par les annotations, mais celles-ci ne peuvent y répondre.

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute†	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form `research-log.tsv`, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Table 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus $\geq$2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require $\geq$5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/0ac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C Le programme d'accompagnement (`who-may-sign`)

La méthode décrite dans les sections 3–6 est présentée une deuxième fois ci-dessous, sous la forme d'un programme Prolog, afin qu'elle puisse être interrogée et remise en question plutôt que simplement lue. Le programme s'intitule « `who-may-sign` », nom qu'il portera lorsqu'il sera transféré vers son propre référentiel ; pour ce numéro, il est publié avec l'article. Il comporte trois parties. Le fichier présenté ici, `who_may_sign.pl`, contient les règles : les vocabulaires fermés du projet ; l'interprétation de l'échelle source comme un niveau de portée comportant deux facettes de statut indépendantes, de jure et de facto ; la règle apex de Section 2 ; les trois relations *« équivalent »*, *« analogue »* et *« sans équivalent »* ; les types de régime de Table 4, y compris le seuil qui sépare A1 de A2 ; la distance de Gower normalisée par facette de la section 6, recalculée à partir de la liste ; et chaque affirmation quantifiée formulée dans le texte, chacune étant écrite sous la forme d'un fait « `quantified_claim/2`» à côté de la règle « `computed/2`» qui la déduit des données. Deux autres fichiers sont générés à partir des données par `make-facts.py` et ne sont pas imprimés : `roster_facts.pl`, les 134 lignes de l'annexe A sous forme de faits, et `reference_facts.pl`, les soixante classes natives des huit régimes de référence. `check/0` ne réussit que si chaque vocabulaire est fermé, chaque ligne est bien formée, l'ontologie de référence ne contredit nulle part la facette « apex-split » de la liste, chaque type dont l'enforcer n'est pas en ajustement avec sa définition est annoté comme une exception, et chaque nombre affiché correspond à son recalcul ; `claims_report/0` affiche les affirmations à côté des valeurs recalculées . Les trois distances américaines de la section 6 sont recalculées en Prolog avec les deux décimales qui y sont affichées.

Trealla est le Prolog de la revue ; compatibilité avec SWI-Prolog et Scryer Prolog étant une exigence, le programme est écrit en Prolog ISO standard, sans aucune construction propre à un système en particulier. Six suites de tests comprenant 257 tests (`tests/`) sont réussies sur les trois systèmes ; `run-tests.sh` les exécute. Le programme, ses fichiers de faits, le générateur et les tests sont publiés en ligne dans le fichier supplémentaire S2.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)          l0 | l1 | l2, de jure
     regulated_purpose(?Class)        status facet, de jure
```

```
     court_sworn(?Class)               status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)       the same three, read de facto
     effective_regulated_purpose(?Class)
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)       the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)    the class that in practice manages the
                                       upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)          the two differ in the reference ontology
     equivalent(?C1, ?C2)              the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)       a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)              facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)           the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)     what the article prints
     computed(?Id, -Value)             what the data give
     check                             every audit; true iff the program is clean
     claims_report                            print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/* ======================================================================== */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. `unknown` is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                           */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
open_vocabulary(enforcer(J, T))   :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))  :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))       :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))      :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).

/* Each regime carries each row facet exactly once. */
```

```
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).

facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)       :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)      :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)   :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)   :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/* ================================================================== */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                          */
/* ================================================================== */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)      :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)   :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)         :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */

default_enforcer(C, E) :-               % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.

/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
```

```
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */

appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/* ====================================================================== */
/* 3. THE APEX RULE                                                       */
/* ====================================================================== */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                        */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                         */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/* ====================================================================== */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                                 */
/* ====================================================================== */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                       */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
```

```
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).

analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/* ====================================================================== */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                    */
/* ====================================================================== */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment,
     market-enforced registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration
     are the gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title
     XI, at lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.

refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                       */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
     institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,    'a professional body operates the register inside a statutory qualification
     framework; the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
```

```
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de
     Tasaciones de la Nacion (TTN) enforces for state work').
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
     register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states,
     whose statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).

/* ================================================================== */
/* 6. THE DISTANCE                                                    */
/* ================================================================== */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.                  */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).

cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).
```

```
cluster_mean(K, Var, M) :-
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/* ======================================================================== */
/* 7. THE CLAIMS                                                            */
/* ======================================================================== */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                           */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).
```

```
% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(11)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer
     register and the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)            :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)          :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/* ================================================================== */
/* 8. CHECK AND REPORT                                                */
```

```
/* ==================================================================== */

check :-
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '   ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/* ==================================================================== */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)                */
/* ==================================================================== */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                        % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).

min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW, SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

Références

Appraiser Qualifications Board (2026a). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). *Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (visited on 10/06/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *NBR 14653: Avaliação de bens*. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). *Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019);

in COFECI, *Resolução Virtual*, pp. 145–149. URL: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (visited on 10/06/2026).

Craytor, William Bert (2026). "Comparison of International Valuation Standards". In: *The Valuation Engineer* 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, pp. 147–195. DOI: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). "A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties". In: *Biometrics* 27.4, pp. 857–871.

Kruskal, Joseph B. and Myron Wish (1978). *Multidimensional Scaling*. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). *Prolegomena to Library Classification*. 3rd ed. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition*. Washington, DC.

United States Code (2026). *26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser*. Legal Information Institute, Cornell Law School. URL: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (visited on 10/06/2026).

Décisions de justice récentes

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

La mesure, la date et le dispositif

Forme légale des actes certifiés (C4)

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/1s3v9n44

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.

Ce qu'est cette rubrique, et ce qu'elle n'est pas

Le présent volet porte sur l'expropriation —, c'est-à-dire la confiscation de biens privés par l'État, que la pratique américaine désigne sous le nom d'« *eminent domain* » (ou « condemnation ») — et, dans ce cadre, sur la forme des textes législatifs qui fixent l'indemnisation correspondante. Cet épisode remplace la synthèse comparative précédemment classée à la position C4 (désignation utilisée par le département pour la rubrique « synthèse », classée avant le premier épisode régional, C5). Ce remplacement est volontairement plus restreint : il s'agit d'une analyse abstraite de la *forme* des règles législatives vérifiées, et de rien d'autre.

Chaque affirmation ci-dessous concerne le *texte* d'un acte — un acte étant un document juridique officiel en vigueur, une loi, un décret, un règlement ou un traité, et non un instrument financier — tel qu' il a été consulté à une date précisée ; la vérification effectuée par le département a porté sur les sources citées ici, qui ont été finalisées le 31 août 2026 pour le corpus original et le 2 septembre 2026 pour les lignes ajoutées lors de cette révision — les onze juridictions de l'Union européenne relevant de la ajouts de l'UE ont été validées, ainsi que les neuf autres juridictions (Géorgie, Arménie, Azerbaïdjan, Équateur, Paraguay, Uruguay, Bolivie, Guyane et Thaïlande) des ajouts de la même date — et le le 19 septembre 2026 pour la ligne « non prise en compte » relative à la France du tableau C, date à laquelle les autres lignes françaises ainsi que les lignes allemandes et tchèques ont également été relues sur les portails officiels désormais cités ; le statut de chaque source est consigné ligne par ligne dans la colonne « marqueur » de chaque tableau et dans la base de données associée. Rien ici n'affirme comment une quelconque règle s'applique dans le cadre d'un litige ou dans la pratique administrative, quelle ligne juridique est établie, ni que deux systèmes quelconques s'accordent sur quoi que ce soit. Les classifications, ainsi que les notes ligne par ligne figurant dans les tableaux, sont des interprétations propres au département : une étiquette de classe commune indique une ressemblance formelle que le département a choisi de nommer, et non un accord entre les systèmes. Les quantificateurs ne s'appliquent qu' au corpus énuméré — toujours « parmi les instruments N vérifiés », jamais « la plupart des juridictions ». Aucune explication causale ou généalogique d'un quelconque schéma n'est proposée, et aucune ne doit être déduite de la proximité dans un tableau. Une ligne du tableau B (Türkiye) consigne une règle énoncée dans une décision judiciaire citée plutôt que dans un acte législatif ; son marqueur indique ce statut.

Objet et champ d'application. Le corpus porte sur l'expropriation par l' État. Une rubrique du tableau A recense un titre d'indemnisation pour dommages de guerre (ukrainien) ; celui-ci répond à un objectif légal différent et fait l'objet d'une rubrique distincte. La branche relative à l'expropriation légale par des parties privées — c'est-à-dire le droit légal d'un particulier d'imposer une vente — est abordée dans l' entrée n° 012 de la rubrique « Fondements » du présent numéro et n'est pas traitée ici.

Sélection et champ d'application. L'étude porte sur les juridictions dont le droit primaire est accessible et vérifiable, et présente chaque instrument tel qu'il est rédigé ; elle ne se prononce pas sur la manière dont un instrument est appliqué ou mis en œuvre. Certaines juridictions ont été omises pour trois raisons : parce que leurs gouvernements sont autoritaires et que leurs archives judiciaires sont difficiles d' accès (notamment la Chine, y compris Hong Kong, et la Biélorussie — le résultat négatif vérifié pour la République populaire de Chine ayant déjà été consigné dans le le tableau C) ; en raison de l'absence de droit primaire accessible (le Turkménistan et, dans le présent numéro, le Suriname, dont la loi sur l'expropriation n'a pas pu être consultée) ; ou parce qu'elles relèvent du champ d'application mais n'ont pas encore fait l'objet d'une étude (le Vietnam, les États d'Asie centrale et l'Iran, entre autres). L'inclusion dépend donc de l'accessibilité et de la vérifiabilité de la loi, qui est liée à l'État

de droit, mais n'est pas synonyme de celui-ci ; et c'est la méthode fondée uniquement sur les faits — le texte, et non la pratique — qui rend défendable la mention de la loi d'une juridiction autoritaire. Aucune prétention à l'exhaustivité n'est formulée.

Références sources. P = source officielle primaire ; M = miroir non officiel consolidé ; T = transcription annotée (Wikisource, transcription corrigée par le département ou transcription automatique d'un scan officiel) ; C = commentaire ou résumés officiels. Les lignes ne reposant pas sur une source primaire sont en outre accompagnées d'un croix (†).

Noms de journaux officiels. Les lignes citent plusieurs journaux officiels — le journal officiel qui publie les lois et les décrets, de sorte qu'une référence à un journal officiel renvoie au texte authentique : Narodne novine (NN, Croatie), le Riigi Teataja (Estonie), le Diário da República (Portugal), le Diario Oficial (de la Federaciónón du Mexique, et celui de l'Uruguay, via l'IMPO), le Boletín Oficial del Estado (Espagne, boe.es), la Gaceta Oficial (Bolivie), l'Uradni list (Slovénie), le Journal officiel (Luxembourg ; Algérie), la Gazette officielle de la Guyane et la Gazette royale de Thaïlande.

Termes techniques

La consigne donnée par la rédaction pour cette rubrique est de définir les termes aussi précisément que possible, en particulier lorsqu'un néologisme ne constitue qu'un nouvel usage d'un mot existant. Chaque définition ci-dessous précise lorsque le mot relève de l' usage propre à cette rubrique plutôt que d'un terme juridique établi. Les classes sont fermées et sont définies de manière extensive dans les sections qui suivent : chaque élément est répertorié, et aucune revendication d'appartenance au-delà de ces listes n'est formulée.

mesure. Nous utilisons *le terme « mesure »* — un mot courant de la langue anglaise, utilisé ici dans son sens technique, et non comme un terme défini dans l'un des instruments étudiés — pour désigner : la quantité que la disposition relative à l'indemnisation de l'instrument prescrit de verser, telle qu'elle est décrite au niveau de la formule énoncée dans le texte, et non au niveau des chiffres générés par cette formule. Les classes de mesure utilisées dans le tableau A sont fermées ; il s'agit de : la valeur marchande majorée d'un pourcentage légal ; la valeur marchande avec une réduction en pourcentage ; une clause d'indemnisation intégrale ; la valeur marchande ; la valeur sur le marché libre ; le préjudice direct et nécessaire ; la plus élevée des bases énumérées ; valeur objective avec exclusions énumérées ; valeur commerciale avec un seuil fiscal ; valeur évaluée par une commission avec des déductions par zone ; remboursement de loyer plus améliorations ; superficie multipliée par la valeur unitaire, plafonnée ; valeur cadastrale (une valeur fixée administrativement dans le registre foncier de l'État, le cadastre ; l'équivalent américain le plus proche est la « assessed value ») majorée d'un pourcentage plafonné ; la valeur locative et de vente ; et le prix du marché avec des facteurs énumérés.

device. Nous utilisons *le terme « device »* — un mot anglais courant, et non un terme figurant dans l'une des lois examinées — pour désigner : le mécanisme structurel par lequel un instrument contrôle l'influence, sur le montant de l'indemnisation, de l'expropriation elle-même ou d'un projet public que le texte associe à l'expropriation. Dans le corpus ci-dessous, ce projet est le projet d'acquisition, sauf dans sept lignes indiquées dans les tableaux : la disposition allemande est liée à l'expropriation imminente, celle de l'Égypte à un projet d'utilité publique, celle du Portugal à la déclaration d'utilité publique elle-même, celle de Chypre aux travaux effectués pendant la possession préalable de l'autorité acquéreuse (aux États-Unis, celle de l'expropriant) précédente réquisition de possession par l'autorité acquéreuse, celle de Malte à des améliorations ou travaux réalisés par une autorité compétente, celle de l'Équateur à des travaux publics et autres causes étrangères à l'action du propriétaire, et celle de la France, outre l'annonce des travaux, à la perspective de modifications des règles d'occupation des sols et à des travaux publics des trois années précédentes. Les catégories de mécanismes sont fermées ; il en existe cinq : *la non-prise en compte* , *la fixation de date* , *la restriction d'usage* , *le mécanisme de cliquet à sens unique* et *l'octroi* , chacune étant définie ci-après.

à ne pas prendre en compte. Nous utilisons *le terme « disregard »* — ici un nom, selon l' usage propre au département ; des verbes apparentés apparaissent dans les traductions de certains documents examinés, mais la classification est la nôtre — pour désigner : une instruction textuelle indiquant qu'une influence déclarée sur la valeur doit être écartée lors de l' évaluation proprement dite.

fixation de date. Nous utilisons *le terme « date-fixing »* — un néologisme propre à notre département, qui n'apparaît dans aucun des textes étudiés — pour désigner : le contrôle de l' influence du projet, obtenu en ancrant l'évaluation à un moment où, ou avant lequel, cette influence est considérée par le texte comme n'étant pas encore intégrée à la valeur.

restriction d'utilisation. Nous utilisons *l'expression « restriction d'utilisation »* — le terme propre à ce départe-

ment — pour désigner : le contrôle exercé en limitant l' état ou l'utilisation du bien que l'expert (évaluateur) peut prendre en compte à un état ou une utilisation fixés indépendamment du projet.

cliquet unidirectionnel . Nous utilisons l'expression « *à cliquet unidirectionnel* » — une métaphore mécanique courante, propre à notre département — pour désigner : une disposition en vertu de laquelle la valeur ancrée ne peut évoluer que dans une seule direction précisée, de sorte que l'ancrage fonctionne comme un plancher (ou comme un plafond ; le corpus ci-dessous ne contient aucun plafond).

conferral. Nous utilisons *le terme « conferral »* — un mot anglais courant, ici dans son sens juridique — pour désigner : le contraire d'une non-prise en compte : une instruction textuelle selon laquelle la valeur attribuable à la désignation de l'objectif d'expropriation doit être prise en compte lorsqu'elle favorise le propriétaire exproprié.

compensation. Nous utilisons *le terme « compensation »* — un mot qui apparaît effectivement, dans la traduction, dans certains documents étudiés, mais que nous employons comme une catégorie que nous avons nous-mêmes définie — pour désigner : la déduction, de l'indemnité qui serait autrement due pour la partie cédée, d'une plus-value que les travaux engendrent dans la valeur de la partie conservée — cette plus-value que l'usage courant désigne par le terme *« amélioration »* (). Les étiquettes de catégorie du Tableau D indiquent la position de l'acte vis-à-vis de cette déduction — l'autoriser, la plafonner ou l'interdire — ; ainsi, le terme désigne l'opération et la ligne précise la position.

Chaque définition ci-dessus trouve son équivalent dans un fait de type « `term_coined/2`» de la base de faits associée, et les vérifications effectuées par cette dernière confirment que la correspondance est complète.

A. La mesure

Le tableau A recense trente-cinq règles d'évaluation. Trente-quatre d'entre elles concernent des mesures d'expropriation ; la dernière (Ukraine) vise à indemniser les dommages de guerre et fait l'objet d'une mention distincte. Parmi les règles examinées, trois ajoutent un pourcentage légal à la valeur de marché (Suède ; Finlande ; Arménie) ; une réduit la valeur de marché d'un pourcentage pour une catégorie précise d'expropriations (Italie) ; quatre prévoient la base la plus élevée parmi celles énumérées (Norvège ; Tchéquie ; Pologne ; Azerbaïdjan) ; six prévoient une clause d'indemnisation intégrale (Danemark ; Belgique ; Luxembourg ; Autriche ; Lettonie ; Grèce) ; sept se fondent sur la valeur vénale (Estonie ; Lituanie ; Croatie ; Géorgie ; Paraguay ; régime agraire de la Bolivie ; Guyane), plusieurs d'entre eux prévoyant des chefs de préjudice connexes (d'un *chef* d'indemnisation : une catégorie distincte de préjudice pour laquelle une indemnisation est versée séparément) ; et deux prévoient le montant du marché libre d'une vente volontaire (Chypre ; Malte). Une nouvelle catégorie est l'inverse d'une autre déjà mentionnée : la valeur cadastrale de l'Équateur, majorée d'un pourcentage plafonné, sert de plafond au prix négocié, tandis que la valeur fiscale du Mexique sert de seuil minimal en dessous de la valeur commerciale. Cette inversion concerne la forme des deux textes, et non le fonctionnement de l'un ou l'autre système.

Compétence	Instrument, disposition	Ce que le texte prévoit de verser	Src
Suède	Loi sur l'expropriation (1972:719) chap. 4 [riksdagen.se]	Valeur de marché majorée de 25 %.	P
Finlande	Loi n° 520/2025, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	Valeur de marché majorée de 25 % ; le texte prescrit une méthode d'évaluation fiable « permettant d'obtenir la valeur la plus élevée » ; cette instruction s'adresse à la « *lunastustoimikunta* » (commission d'expropriation).	P
Italie	Décret du Président de la République (DPR) n° 327/2001 art. 37, tel que modifié par la loi (L.) n° 244/2007 [Normattiva]	*Valeur vénale* (valeur marchande) ; réduite de 25 % en cas d' expropriation à des fins de réforme économique et sociale.	P
Danemark	Grundlov § 73 [grundloven.dk ; retsinformation.dk inaccessible au moment de la vérification]	*Fuldstændig erstatning* (indemnisation intégrale).	† M
Belgique	Décret flamand sur l'expropriation (2017) art. 3, § 5, en liaison avec la Constitution art. 16 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	*Indemnisation équitable et préalable* (fair and prior compensation), réaffirmant la garantie constitutionnelle d'une indemnisation juste et préalable ; le décret ne prévoit aucune formule au-delà de celle-ci. Aligné sur le décret flamand ; la procédure relève de la compétence régionale.	P
Luxembourg	Const. art. 36 ; Loi du 15 mars 1979 [Legilux]	*« Juste indemnité »* (simple indemnisation) ; la loi de 1979 définit la procédure, et non la méthode, et ne prévoit aucune formule d'évaluation.	P

Compétence	Instrument, disposition	Ce que le texte prévoit de verser	Src
Autriche	Loi sur l'indemnisation en cas d'expropriation ferroviaire (Eisenbahn-Enteignungsentschä) (EisbEG) § 4(1), avec l'ABGB § 365 ; Loi sur l'évaluation des biens immobiliers (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (LBG) § 2 [RIS]	*Indemnisation* (exonération de responsabilité) pour tous les préjudices pécuniaires causés par l'expropriation ; au stade judiciaire, la LBG prévoit la *« Verkehrswert »* (valeur vénale) comme critère par défaut.	P
Lettonie	Loi sur l'aliénation (2010) art. 21, 22(1), 22(4) [likumi.lv]	Une indemnisation garantissant une situation financière équivalente à la précédente (art. 21), composée de la valeur vénale majorée des pertes subies (art. 22, al. 1) ; majorée de cinq pour cent de la valeur vénale lorsque le bien immobilier constitue la seule résidence du propriétaire (art. 22, al. 4).	P
Grèce	Const. , art. 17, al. 2 ; N. 2882/2001, art. 13, al. 1 [etc.]	Une indemnisation intégrale (*pliris apozimiosi*) correspondant à la valeur du bien immobilier ; les biens immobiliers adjacents et de même nature, ainsi que les revenus, constituent le critère probatoire.	P
Estonie	Loi sur l'expropriation de biens immobiliers dans l'intérêt public (KAHOS) §§ 11(2), 12(4)–(5) [Journal officiel]	*Turuväärtus* (valeur marchande) plus le préjudice pécuniaire direct et la perte de revenus ; pour une personne physique, le logement à la valeur marchande du terrain plus le coût de construction du bâtiment. La loi KAHOS est en vigueur depuis 2018 ; son § 48 a abrogé la loi de 1995 sur l'expropriation des biens immobiliers.	P
Lituanie	Žemės įstatymas art. 47(1) ; Code civil art. 4.100(2) [e-seimas.lrs.lt]	Somme correspondant à la valeur de marché, majorée des pertes indirectes détaillées (plantations, bois sur pied, récolte perdue, fonds investis, cessation ou restriction de l'activité commerciale) ; pour un logement, évaluation selon au moins deux méthodes d'évaluation, la valeur la plus élevée étant retenue.	P
Croatie	Loi sur l'extractionštenju (NN 74/14) art. 11, tel que remplacé par NN 69/17 ; art. 46, alinéa 1 [Narodne novine]	*Tr :ži :šna vrijednost* (valeur de marché) en argent ; à titre exceptionnel, un autre bien approprié d'une valeur de marché équivalente.	P
Chypre	Loi n° 15/1962, art. 10(a) [textes consolidés de la législation chypriote]	Le montant que le bien aurait rapporté s'il avait été vendu de gré à gré sur le marché libre.	† M
Malte	Loi sur les terres domaniales (chap. 573) art. 61, par. 1, al. a) à b) [legislation.mt]	Montant que le terrain pourrait rapporter s'il était vendu sur le marché libre par un vendeur consentant et de son plein gré ; aucune compensation n'est prévue dans le cas d'une acquisition forcée. La loi sur les terres domaniales (Government Lands Act) est la loi applicable ; le chapitre 88 (l'ordonnance de 1935) a été abrogé en 2017.	P
P ays-Bas	Loi sur l'environnement (Omgevingswet), art. 15.18 [iplo.nl]	Tous les dommages qui constituent la conséquence directe et inévitable du sinistre.	P
Norvège	Loi sur la propriété intellectuelle §§ 4–7 [Lovdata]	La valeur la plus élevée entre la valeur de vente (§ 5) et la valeur d'usage (§ 6) ; le coût de réacquisition (§ 7) uniquement pour un logement occupé par son propriétaire, une résidence secondaire ou une entreprise individuelle pour laquelle une réacquisition est nécessaire.	P
Tchéquie	Loi n° 184/2006 Sb. § 10(4) ; Loi n° 151/1997 Sb. § 2 (Sb. = Sb.írka zákonů, le recueil des lois) [e-sbirka.gov.cz]	Le plus élevé des deux montants suivants : *le « cena obvyklá »* (prix habituel, défini à l'§, paragraphe 2, de la loi n° 151/1997 Sb.) et *le « cena zjištěná »* (prix déterminé conformément à la Réglementation en matière d'évaluation).	P
P ologne	Loi sur la gestion immobilièś(UGN, loi sur la gestion immobilière) , articles 134, paragraphes 3 et 4 [isap.sejm.gov.pl]	La valeur correspondant à l'usage actuel ou à l'affectation prévue en cas d'expropriation, selon celle des deux qui est la plus élevée.	P
Argentine	Loi n° 21.499 art. 10 [InfoLeg]	*Valeur objective* , majorée des conséquences directes et immédiates ; les circonstances personnelles, la valeur affective et les gains hypothétiques sont exclus ; *« No se pagarálucro cesante »* (le manque à gagner ne sera pas indemnisé).	P
P ortugal	Código das Expropriações (CE), Loi n° 168/99, art. 23, al. 1 –(2) [átion de la RépubliqueúI-A n° 219, 18 septembre 1999, PDF officiel archivé ; consolidation sur pgdlisboa.pt]	*Valeur réelle et actuelle du bien en fonction de sa destination effective ou possible dans une utilisção económica normal* (la valeur réelle et actuelle du bien en fonction de son utilisation effective ou possible dans le cadre d'une utilisation économique normale), avec les exclusions énumérées à l'art. 23, al. 2.	P
S lovaquie	Loi n° 282/2015 Z. z. (Z. z. = Recueil des loisákonov, le recueil des lois) § 4(3) ; Décret n° 492/2004 Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná valeur* (valeur générale) sur la base d'une expertise datant de moins de deux ans, le montant de l'indemnité étant plafonné à cette valeur ; l'annexe n° 3 du décret définit le prix objectivé le plus probable et prescrit les méthodes à suivre.	P

Compétence	Instrument, disposition	Ce que le texte prévoit de verser	Src
Mexique	Loi sur l'expropriationón art. 10 ; inchangée depuis le Journal officiel de la Fédérationón (DOF) du 27 janvier 2012 [diputados.gob.mx]	*Valeur commerciale* , dont le seuil minimal est fixé à la valeur *fiscale* .	P
Qatar	Loi n° 8/2022, articles 27 à 29 [Al-Meezan]	Indemnisation équitable versée en un seul versement ; évaluée par deux commissions d'évaluation prévues par la loi à partir des barèmes officiels périodiques ; versée intégralement, sans aucune déduction, à l'intérieur des centres-villes et des villages, quelle que soit la superficie expropriée (art. 27, al. 1) ; en dehors du centre mais à l'intérieur des limites de la ville ou du village , une déduction échelonnée par tranches de superficie — aucune déduction sur les premiers 3 000 m^2 , augmentant par paliers jusqu'à 40 % au-delà de 1 000 000 m^2 (art. 27, al. 2) ; Doha, selon ses propres règles, intégralement à l'intérieur du quatrième périphérique et selon les mêmes tranches entre celui-ci et les limites de la ville (art. 28) ; les bâtiments, ouvrages et plantations existant à la date de publication au Journal officiel de la décision d'utilité publique sont intégralement indemnisés dans tous les cas (art. 29).	P
Nigeria	Loi sur l'aménagement du territoire, art. 29 [résumés officiels]	En vertu de la loi sur l'aménagement du territoire, tous les terrains appartiennent à l'État et le titulaire détient un *droit d'occupation*, et non le terrain lui-même ; l'indemnisation porte donc sur les améliorations non amorties — bâtiments, ouvrages et cultures dont la valeur d'usage n'est pas encore épuisée — plutôt que sur la valeur du terrain. Pour le terrain lui-même, un remboursement du loyer foncier de l'année, et rien de plus ; les améliorations non amorties au coût de remplacement, déduction faite de l'amortissement ; les cultures.	† C
Géorgie	Loi n° 2349/1999, articles 1, point f), 6, paragraphe 2, et 9 [matsne.gov.ge, doc. 16480 ; traduction officielle en anglais]	De l'argent ou d'autres biens « ayant la même valeur marchande que le bien exproprié » (art. 1(f)) ; l'évaluation réalisée par l'expert indépendant mandaté par l'expropriant constitue un seuil légal minimal (« ne doit pas être inférieure à », art. 6, paragraphe 2) ; en cas de litige, le tribunal fixe l'évaluation définitive sur la base de l'expertise d'un expert indépendant portant sur la valeur marchande (art. 8 et 9).	P
Arménie	Loi HO-185-N (2006) art. 11(1), 11(1.1), 11(4.3) [arlis.am, acte constitutif officiel en vigueur à compter du 17 février 2026]	Valeur de marché majorée de 15 %, la loi considérant ce montant comme une indemnisation équivalente (art. 11(1)) ; une deuxième indemnisation, subordonnée au comportement de 15 % en cas d'accord et de départ dans les délais (art. 11(1.1)) ; une exception pour les logements insalubres, à la valeur de marché comparable moins 30 % (art. 11(4.3)).	P
Azerbaïdjan	Loi n° 987-IIIQ (2010), articles 54.1, 55.2, 58 et 59 [e-qanun.az, référence 19613]	Une indemnisation équitable calculée sur la base du prix du marché (art. 58) ou du prix de remise en état (art. 59 : coût de remplacement, sans déduction pour amortissement), le montant *le plus élevé* s'appliquant lorsque les deux méthodes sont disponibles (art. 55.2) ; les désagréments subis, une indemnité dégressive pour préjudice lié au logement et les intérêts ne sont pas pris en compte dans le calcul de la valeur.	P
Équateur	LOSNCP articles 62-63, tels que entièrement remplacés (R.O. Cuarto Supplément 140, 7 octobre 2025) [portail SERCOP ; consolidation Lexis] [portail SERCOP ; consolidation Lexis]	Prix négocié plafonné à la valeur cadastrale municipale *avalúo* (de l'année fiscale foncière précédant l'annonce du projet ou la *déclaration*) majorée de 10 % au maximum, déduction faite de *la plus-value* liée aux travaux *ía* (augmentation de valeur) ; à défaut d'accord, l'acte administratif retient la valeur cadastraleú o comme prix, et le propriétaire conteste la *juste évaluationón* devant le tribunal administratif et contentieux.	† M
P araguay	Loi n° 5389/2015 art. 2(e), 10, 31 [bacn.gov.py]	*Justiprecio* (le « juste prix » — montant de l'indemnisation prévue par expropriation en droit espagnol) correspondant à la valeur marchande du bien immobilier majorée des améliorations apportées (art. 10), fixé par le service d'évaluation du MOPC (art. 2(e)) et plafonnant l'indemnité, sauf contestation judiciaire (art. 31). Lié au cadre des emprises routières, il s'agit du seul texte général en matière d'évaluation ; la question foncière est consignée dans la base de données factuelles, sans faire l'objet d'un traitement spécifique.	P
Uruguay	Loi n° 3958 (1912) art. 29, en liaison avec l'art. 28 [IMPO, numérisation du Journal officiel du 3 avril 1912]	Valeur du bien immobilier au cours de la période précédant immédiatement l' expropriation, majorée des dommages-intérêts qui en découlent nécessairement ; à l'exclusion des avantages hypothétiques ou futurs, ainsi que des contrats non enregistrés six mois avant l'ouverture du dossier ; l'indemnité se situant dans une fourchette comprise entre l'offre de l'Administration et la demande du propriétaire (art. 28).	P

Compétence	Instrument, disposition	Ce que le texte prévoit de verser	Src
Bolivie	Règlement du 4 avril 1879, articles 7 et 19, ayant force de loi en vertu de la loi du 30 décembre 1884 [lexivox.org, source : la Gaceta Oficial]	La valeur « *en location et* en vente » du bien immobilier (art. 19), majorée des dommages-intérêts (art. 7), fixée par *des experts* désignés par les parties en cas de désaccord.	† M
Bolivie (agrarienne)	Loi n° 1715, art. 60, dans la version de la loi n° 3545 (2006), art. 35 [Journal officiel, n° 4015]	Valeur marchande du terrain, des aménagements, des investissements productifs et des investissements de conservation, fixée par voie administrative ; le texte initial de 1996 se fondait sur les déclarations fiscales du propriétaire portant sur une période de deux ans, mais a été remplacé en 2006.	P
Guyane	Loi sur l'expropriation à des fins d'utilité publique, chap. 62:05, articles 15, 18 et 19 [mola.gov.gy, L.R.O. 1/2012]	Valeur marchande du terrain à la date de publication au Journal officiel de l'arrêté visé à l'article 3 (article 18(a)), comprenant les s liées à la séparation (préjudice subi par le terrain conservé du fait de sa coupure par rapport à la partie expropriée), les s liées à la perte de jouissance ( ) (baisse de valeur du terrain que le propriétaire conserve) et les s liées au déménagement ; un pourcentage supplémentaire discrétionnaire sur la valeur marchande à la date de la décision (art. 19).	P
Thaïlande	Loi sur l'expropriation et l'acquisition de biens immobiliers , année 2562 de l'ère bouddhiste (de l'ère bouddhiste = année 2019 du calendrier grégorien) articles 20 et 38 [Journal officiel, fichier PDF officiel archivé]	Le comité fixe le prix en tenant compte de cinq facteurs « pris dans leur ensemble », au premier rang desquels figure le prix du marché , le prix du marché figurant en premier lieu, outre les deux prix d'évaluation officiels, l' état et l'emplacement, ainsi que la cause et l'objectif de l' expropriation (art. 20, al. 1 à 5) ; reportée à l'indemnisation fixée au stade de l'expropriation (art. 38).	P
Indemnisation des dommages de guerre — un objectif législatif différent ; hors du champ d'application de l'expropriation :			
Ukraine	Loi n° 2923-IX art. 8, al. 4 ; Conseil des ministres de l'Ukraine (CMU) Résolution n° 600/2023 [zakon.rada.gov.ua]	Logements détruits : valeur unitaire de la surface×e avec coefficients ; pour un appartement, la surface maximale est de 150 m^2	P

Note sur le statut (il ne s'agit pas de lignes de tableau). Deux autres textes ont été vérifiés comme ayant été promulgués mais n'étant pas en vigueur et ne figurant pas dans le tableau ci-dessus : la loi sud-africaine n° 13 de 2024 sur l'expropriation au titre de la loi sur la gestion des terres () (approuvée le 20 décembre 2024, non en vigueur), et le projet d'évaluation prévu par la loi anglaise de 2024 sur la réforme des baux et de la propriété foncière (Leasehold and Freehold de 2024 (LAFRA ; non en vigueur, taux non fixés, consultation en cours). Le projet LAFRA relève de la branche de rachat légal entre parties privées mentionnée dans l'entrée n° 012 de la rubrique « Fondements », et n'est mentionné ici qu'à titre d'information.

B. La date

Le tableau B répertorie vingt-six règles relatives aux dates : la disposition qui fixe le moment auquel la valeur est déterminée — la date d'évaluation —, date à laquelle se réfère l'avis d'évaluation, que chaque loi définit différemment. La ligne relative à la Russie figure dans ce tableau car elle fixe la *base* d'évaluation à une situation passée, ce qui correspond à la fonction que remplit une disposition relative à la date ailleurs dans le corpus ; la classification est celle du ministère, comme partout ailleurs. Il a été vérifié que les lois de la Géorgie, du Paraguay et de la Bolivie ne contiennent aucune disposition relative à la date d'évaluation et ne font donc pas l'objet d'une ligne dans ce tableau.

Compétence	Disposition	Le lien indiqué dans le texte	Src
Japon	Loi sur l'expropriation foncière art. 71 [e-Gov]	Publication de l'approbation du projet ; reportée uniquement en raison de l'évolution générale des prix.	P
Luxembourg	Loi du 15 mars 1979, art. 12 bis [Legilux]	Pour les expropriations relevant uniquement des instruments d'aménagement du territoire : valeur telle qu' elle existait la veille de la première publication au Journal officiel de la décision du Conseil des ministres concernée ; l'évolution générale des prix est toutefois prise en compte. En dehors de l'article 12 bis, la loi ne fixe aucune date.	P
Taïwan	Loi sur l'expropriation foncière, art. 30 ; Règlement d'application, art. 30 [law.moj.gov.tw]	Prix du marché en vigueur au moment de l'expropriation (art. 30), fixé le quinzième jour suivant la période de publication (règlement d'application, art. 30).	P
Qatar	Loi n° 8/2022 art. 11 [Al-Meezan]	Date de la décision d'expropriation.	P

Compétence	Disposition	Le lien indiqué dans le texte	Src
Espagne	Loi sur l'expropriationón Forzosa (LEF) art. 36 [boe.es]	Ouverture du dossier *de « justiprecio »* (le dossier de fixation de l'indemnisation).	P
Portugal	Código das Expropriações art. 23.º(1), art. 24.º(1) [Diário da República, document officiel archivé au format PDF ; pgdlisboa.pt]	Publication de la *déclação de utilité pública* (DUP, déclaration d'utilité publique) ; le montant est ensuite actualisé jusqu'à la décision finale conformément à l'indice des prix à la consommation hors logement (INE).	P
Malte	Loi sur les terres publiques art. 61, al. 1, let. c) [legislation.mt]	La valeur du terrain à la date de publication de la déclaration d'utilité publique, ajustée en fonction de l'inflation conformément au barème prévu au chapitre 158.	P
France	Code de l'expropriation art. L. 322-2 [legifrance.gouv.fr]	Date de la décision en première instance, dans laquelle seul l'usage effectif au cours de l'année précédant l'ouverture de l'enquête publique a été pris en compte (le fait que cet article n'ait pas été pris en compte figure dans le tableau C).	P
Croatie	Loi sur l'exš art. 46, al. 1 [Narodne novine]	Valeur marchande à la date de la décision d'expropriation rendue en première instance ou de la transaction.	P
Grèce	Const. , art. 17, al. 2 ; N. 2882/2001, art. 13, al. 1 [etc.]	L'audience devant le tribunal concernant la fixation provisoire de l' indemnité ; en cas de demande directe de décision définitive, cette audience ; lorsque l'audience définitive a lieu plus d'un an après l' audience provisoire, c'est l'audience définitive qui prévaut.	P
Tchéquie	Loi n° 184/2006 Sb. § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	État du bien immobilier à la date de la demande d'expropriation.	P
S lovénie	Loi sur l'aménagement du territoire (ZUreP-3) art. 327 [Journal officiel]	Données à la date d'ouverture de la procédure d'expropriation.	P
Estonie	KAHOS § 11(5) [Riigi Teataja]	La date à laquelle un évaluateur professionnel ou l'autorité chargée de la procédure a déterminé pour la première fois la valeur dans le cadre de la procédure ; l'autorité peut actualiser cette date lorsque cela se justifie.	P
Lettonie	Loi sur l'aliénation, articles 19(1) et 22(2) [likumi.lv]	Le jour de l'inspection (*apsekošanas diena*), dans le cadre de l'utilisation légalement engagée.	P
Lituanie	Žemės įstatymas art. 47(1) [e-seimas.lrs.lt]	Élaboration du rapport d'évaluation (valable douze mois), en tenant compte de l'évolution des prix dans la zone d'évaluation entre l'approbation du document d'urbanisme et l'élaboration du rapport ; l'usage à prendre en compte est défini antérieurement (tableau C).	P
Slovaquie	Loi n° 282/2015 Z. z. § 4(3) ; Décret n° 492/2004 Annexe 3 [Slov-Lex]	Absence de référence légale : l'expertise porte *sur les évaluations (*à la date d *ň*) et ne doit pas dater de plus de deux ans, la date d'entrée en vigueur étant laissée à l'appréciation de l'expert.	P
Argentine	Loi n° 21.499, art. 20 [InfoLeg]	Expropriation, avec un ajustement lié à la dépréciation monétaire pris en compte lors du paiement.	P
Chypre	Loi n° 15/1962, art. 10(a) [textes consolidés de la législation chypriote]	Publication de l'avis d'acquisition ; les règles relatives à l'expropriation partielle Les points (st) et (z) se réfèrent également à la situation existant au moment de cette publication.	† M
Arménie	Loi HO-185-N art. 11(3.1) [arlis.am]	Valeur de marché estimée et déterminée à la date à laquelle l'évaluation est réalisée.	P
Azerbaïdjan	Loi n° 987-IIIQ art. 58.1 à 58.2, 57.1.5 [e-qanun.az]	Date d'évaluation (*ı ya alınma tarixi*) : le prix du marché correspond au prix probable du terrain sur le marché libre, dans l'état où il se trouve à cette date, calculé à partir de biens comparables authentifiés par un notaire au cours des trois mois précédents ; les améliorations apportées après la date d'évaluation sont exclues.	P
Équateur	LOOTUGS art. 66, avec LOSNCP art. 62 [sot.gob.ec ; portail SERCOP]	L' *annonce du projet* (anuncio del proyecto) : l'évaluation cadastraleúo de tous les biens immobiliers situés dans la zone d'influence des travaux est fixée à sa valeur à la date de l'annonce, et devient caduque si le projet ne démarre pas dans un délai de trois ans ; la valeur cadastraleúo prise en compte est celle sur laquelle la taxe foncière a été acquittée l'année précédant l'annonce (ou la déclaration).	† M
Uruguay	Loi n° 3958 art. 29 [IMPO, scan du Journal officiel]	« *En l'ée peu avant l'expropriatión* » — la période *précédant* immédiatement l'expropriation.	P
Guyane	Chap. 62:05 art. 18(a) [mola.gov.gy]	Publication au Journal officiel de l'arrêté visé à l'article 3 déclarant l'ouvrage comme étant un ouvrage public — avant l'arrêté d'expropriation (article 6) et le transfert de propriété (article 7).	P
Thaïlande	Loi B.E. 2562 (2019) art. 20(1), en liaison avec l'art. 8 [Journal officiel, PDF officiel archivé]	Le jour où le décret royal délimitant les terrains à exproprier prend effet ; ce décret a une durée maximale de cinq ans (art. 9).	P

Compétence	Disposition	Le lien indiqué dans le texte	Src
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD, chambre civile), 2020/4695 E. (*esas*, dossier), 2021/861 K. (*karar*, décision), 3 février 2021 [source du commentaire citée]	Dans le cas d'une saisie sans procédure formelle, la date à laquelle l'action a été introduite.	† C
Russie	Zemelny Kodeks (Code foncier, transcription latine) art. 56.8(5) [version consolidée]	Valeur de marché établie sur la base de l'affectation antérieure autorisée, lorsque cette affectation a été modifiée en vue de la construction du bien. Texte législatif uniquement ; les décisions en matière d'expropriation figurant dans la rubrique « Jurisprudence russe récente » (C11) de ce numéro ne traitent pas de cette disposition.	† M

C. L'

de l'appareil

Le tableau C répertorie trente et une lignes de dispositifs, réparties entre les cinq catégories fermées définies ci-dessus. Vingt-deux lignes relèvent de la catégorie « non prise en compte » ; quatre de la catégorie « fixation de date » ; trois de la catégorie « restriction d'utilisation » ; les catégories « cliquet unidirectionnel » et « attribution » comptent chacune une ligne. Trois juridictions apparaissent dans deux catégories : — Taïwan, dont l'article 30 des Règles d'application définit le point d'ancrage et dont la deuxième phrase prévoit un prix plancher d'annonce ; la France, dont l'article L. 322-2 limite d'abord l'utilisation à prendre en compte à celle en vigueur un an avant l'enquête publique, puis, dans son dernier paragraphe, ne tient pas compte des variations de valeur causées par l'annonce des travaux ; et l'Équateur, dont l'article 66 de la LOOTUGS fixe l'ú e de l'aval à la date d'annonce du projet, tandis que l'article 62 de la LOSNCP déduit *íe de plus-value* découlant des travaux du prix — et la base factuelle annote expressément chaque association.

Un repère de date n'apparaît sous forme de ligne de dispositif que lorsque le texte de l'instrument lui-même lie ce repère à une valeur antérieure à l'influence — comme au Japon, où la valeur est fixée à la date de publication de l'approbation du projet et n'évolue qu'en fonction de l' évolution générale des prix, et à Taïwan, où la fixation liée à l'annonce comporte son mécanisme de glissement ; les autres ancrages de date, qui fixent un moment d'évaluation sans tenir compte de l'influence du projet, n'apparaissent que dans le tableau B. La ligne relative à l'article 19, paragraphe 2, de la Lettonie est enregistrée comme une fixation de date selon le même critère : il ne s'agit pas de l' référence du tableau B (le jour de l'inspection), mais un décalage conditionnel de la date effective de l'information jusqu'à la notification, appliqué lorsque les travaux de conception de l'institution elle-même ont modifié la valeur.

Sept lignes renferment des nuances textuelles que l'étiquette de catégorie à elle seule ne permettrait pas de rendre. Le non-respect par l'Allemagne de l' , § 95(2) Nr. 2 (*Nummer* , numéro) du Baugesetzbuch (BauGB, le Code fédéral de la construction) , est lié à l' effet anticipé de *l'expropriation imminente* , et non à un projet précis. En Égypte, le non-respect de l' , art. 18 de la loi 10/1990 , exclut toute augmentation découlant d'un projet d'utilité publique *antérieur* lorsque l' expropriation intervient dans les cinq ans suivant celui-ci. La dérogation portugaise, art. 23.º(2) a) du Có digo das Expropriaç õ es, est liée à la déclaration d'utilité publique elle-même ; son alinéa b) correspond à la disposition égyptienne relative au projet antérieur. La dérogation chypriote, prévue à l'article 10, alinéa c), de la loi 15/1962 , se limite aux travaux réalisés pendant la période de possession par l'autorité acquéreuse en vertu d'une loi de réquisition — cet article ne contient aucune disposition générale d'exclusion (terme couramment utilisé dans le Commonwealth pour désigner une instruction visant à ne pas tenir compte de l'influence du projet public sur la valeur — ce que pratique américaine appelle la « règle de l'influence du projet » ou « règle de la portée du projet »). La dérogation maltaise, art. 61(1)(c) de la loi sur les terres publiques (Government Lands Act) , s'applique aux améliorations ou travaux réalisés par une autorité compétente, sans aller plus loin. La déduction équatorienne, LOSNCP art. 62, déduit *la plus-valueía* résultant des travaux publics et d'autres causes étrangères à l'action du propriétaire — les travaux publics en général, et non le seul projet d'acquisition. La déduction française, le dernier alinéa de l'art. L. 322-2 du Code de l'expropriation , s'étend à l' annonce des travaux pour lesquels la déclaration d'utilité publique est demandée, mais aussi à la perspective de modifications des règles d'urbanisme et aux travaux publics réalisés dans la localité au cours des trois années précédant l' enquête publique.

L'Argentine n'est mentionnée qu'une seule fois, à titre d'exception : l'article 10 de la loi n° 21.499 exclut la plus-value que les travaux à réaliser pourraient conférer au bien immobilier. Son article 20 (tableau B) fixe la date à celle de l'expropriation, mais n'est pas considéré comme une disposition, car le texte ne traite pas cette référence comme un moment antérieur à l'influence des travaux ; la règle que le texte énonce est l'exclusion prévue à l'article 10.

Classe		Compétence	Disposition, accompagnée de la note du ministère	Src
ne pas compte de	tenir	Ontario	Loi sur les expropriations, art. 14, al. 4, b) : augmentation ou diminution imputable au projet d'aménagement non prise en compte. [e-Laws]	P
ne pas compte de	tenir	Tchéquie	Loi n° 184/2006 Sb. § 10(5) : modifications ne tenant pas compte de l' objet de l'expropriation. [e-sbirka.gov.cz]	P
ne pas compte de	tenir	Corée-du-Sud	Loi sur l'indemnisation foncière art. 67(2) : «가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 » (transcription latine : *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — lorsque le prix a varié [du fait du projet], il n'est pas pris en compte). [law.go.kr]	P
ne pas compte de	tenir	Allemagne	BauGB § 95(2) n° 2 : se réfère à l'effet anticipé de l'expropriation imminente, et non à un projet précis. [gesetze-im-internet.de]	P
ne pas compte de	tenir	Espagne	LEF art. 36.1 : *les plus-ís* (augmentations de valeur) qui découlent directement du « *plano o proyecto de obras* » (plan ou projet de travaux) sont exclues. [boe.es]	P
ne pas compte de	tenir	Portugal	CE art. 23.º(2) a) : « *não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar : a) de la déclaration d'uóçâde l'utilité públique de l' expropriaçãion*" (la plus-value résultant de la déclaration d'utilité publique de l'expropriation elle-même ne peut être prise en considération) — liée à la déclaration elle-même, et non à un projet spécifique ; le sous-point b) (travaux publics antérieurs réalisés au cours des cinq dernières années, pour lesquels aucune redevance d'amélioration n'a été perçue) correspond à la branche égyptienne relative aux projets antérieurs et est consignée dans la présente note, et non sous forme d'une deuxième ligne. [Diário da República, PDF officiel archivé ; pgdlisboa.pt]	P
ne pas compte de	tenir	Türkiye	Kamulaştırma Kanunu (la loi sur l'expropriation) m. 11 (m. = *madde*, article) : les plus-values résultant de *l'imar ve hizmet teşebbüsü* (projet d'aménagement et de services) ne sont pas prises en compte. [Wikisource]	† T
ne pas compte de	tenir	Égypte	Loi n° 10/1990, art. 18 : l'augmentation résultant d'un ancien projet d'intérêt public n'est pas prise en compte lorsque l'expropriation intervient dans un délai de cinq ans. [transcription corrigée]	† T
ne pas compte de	tenir	Argentine	Loi n° 21.499, art. 10 : la plus-value que les travaux à réaliser peuvent apporter au bien immobilier est exclue. [InfoLeg]	P
ne pas compte de	tenir	Belgique	Décret flamand sur l'expropriation, art. 62-63 : les augmentations ou diminutions découlant de l'objet de l'expropriation elle-même ou des travaux pour lesquels elle est autorisée ne sont pas prises en compte (art. 62) ; les prescriptions du plan d'aménagement du territoire applicable sont également écartées lorsque ce plan a été finalisé au plus tard cinq ans avant la décision d'expropriation (art. 63). [Justel]	P
ne pas compte de	tenir	Luxembourg	Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1 : les variations de valeur résultant de la perspective de modifications des règles d'occupation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation des sols non prises en compte, même lorsqu'elles sont attestées par des actes de vente. [Legilux]	P
ne pas compte de	tenir	Autriche	EisbEG § 7(2) : la valeur de l'affection particulière (*Wert der besonderen Vorliebe* — valeur d'affection particulière , l'attachement personnel ou sentimental du propriétaire), ainsi que toute augmentation de valeur que l'objet subit à la suite de la construction de la ligne ferroviaire, ne sont pas prises en compte. [RIS]	P
ne pas compte de	tenir	Grèce	Const. art. 17, al. 3 ; N. 2882/2001 art. 13, al. 2 : une variation de la valeur du bien exproprié survenue après la publication de l'acte d'expropriation, et uniquement en raison de celui-ci, n'est pas prise en compte. [et.gr]	P
ne pas compte de	tenir	Chypre	Loi n° 15/1962, art. 10(c) : les travaux, ajouts, aménagements ou améliorations réalisés pendant la période où le bien était en possession de l'autorité acquéreuse en vertu d'une loi de réquisition ne sont pas pris en compte — le volet restreint relatif aux travaux ; cet article ne prévoit aucun projet général. [CyLaw]	† M
ne pas compte de	tenir	Malte	Loi sur les domaines de l'État art. 61, al. 1, point c) : la valeur déterminée sans tenir compte des améliorations ou des travaux réalisés par une autorité compétente. [legislation.mt]	P
ne pas compte de	tenir	Arménie	Loi HO-185-N, art. 11, al. 4 : la valeur vénale ne doit pas inclure les baisses ou hausses imputables à l'objet de l' aliénation, au fait que l'aliénation soit motivée par des intérêts publics prépondérants, à toute action préliminaire de l'acquéreur (y compris l'étude préliminaire), ni aux droits réels grevant les biens — le projet de non-prise en compte bilatéral. [arlis.am]	P
ne pas compte de	tenir	Azerbaïdjan	Loi n° 987-IIIQ, articles 57.1.3 à 57.1.5 : ni la baisse ni la hausse du prix du terrain pouvant résulter de son utilisation future ne sont prises en compte ; les améliorations postérieures à l'inventaire sont également exclues. [e-qanun.az]	P
ne pas compte de	tenir	Équateur	LOSNCP art. 62 : la *plus-íe une* « *proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario* » (provenant de travaux publics et d'autres causes étrangères à l'action du propriétaire) déduit du prix — lié aux travaux publics et aux causes non liées au propriétaire en général, et non au seul projet d'acquisition ; voir également la controverse sur la fixation de la date ; les faits annotent cette association. [Portail SERCOP]	† M
ne pas compte de	tenir	Paraguay	Loi n° 5389/2015 art. 31 : la valeur estimée sans tenir compte de *la plus-í*, c'est-à-dire *des* avantages ou gains hypothétiques découlant des travaux routiers à réaliser. [bacn.gov.py]	P

Classe	Compétence	Disposition, accompagnée de la note du ministère	Src
ne pas tenir compte de	Uruguay	Loi n° 3958, art. 32 (expropriations de rues, d'avenues, de places et de routes) : la parcelle est d'abord évaluée dans son intégralité comme si aucun ouvrage public n'était prévu, puis le reste est évalué à sa valeur réduite, la différence constituant l'indemnité. [IMPO]	P
ne pas tenir compte de	Guyane	Chap. 62:05, art. 18(v) : toute augmentation de la valeur du terrain acquis susceptible de résulter de l'usage qui en sera fait n'est pas prise en considération — principe de « non-prise en compte » propre au projet du Commonwealth. [mola.gov.gy]	P
ne pas tenir compte de	France	Code de l'expropriation art. L. 322-2, dernier alinéa : quelle que soit la nature du bien, il n'est pas tenu compte, même lorsque les ventes les font apparaître, des variations de valeur intervenues depuis la date de référence , résultant de l'annonce des travaux, de la perspective de modifications du règlement d'urbanisme ou de travaux publics réalisés au cours des trois années précédant l'enquête publique — *changements de valeur*, donc dans les deux sens. [legifrance.gouv.fr]	P
fixation des dates	Japon	Loi sur l'expropriation foncière, art. 71 (tableau B). [e-Gov]	P
fixation des dates	Taïwan	Règles d'application de l', art. 30 (tableau B). [law.moj.gov.tw]	P
fixation des dates	Lettonie	Loi sur l'aliénation art. 19, al. 2 : lorsque les travaux de conception réalisés par l'établissement ont modifié la valeur du bien, l'évaluation se fonde sur les informations caractérisant le bien à la date à laquelle la notification prévue à l'art. 18 a été envoyée. [likumi.lv]	P
fixation des dates	Équateur	LOOTUGS art. 66 : l' *annonce du projet* gèle l'ú, à la date de l'annonce, « *afin d'éviter le paiement d'un surcoût* » (pour éviter le paiement d'un surcoût) dans le cadre d'expropriations immédiates ou futures (tableau B). [sot.gob.ec]	† M
restriction d'utilisation	France	Code de l'expropriation art. L. 322-2 : seule l'utilisation effective au cours de l'année précédant l'ouverture de l'enquête publique peut être prise en compte. [legifrance.gouv.fr]	P
restriction d'utilisation	Lituanie	Žemės įstatymas art. 47(1), deuxième phrase : valeur de marché déterminée en fonction de l'affectation principale du terrain et de son mode d'utilisation, telles qu'établies avant l'enregistrement du fait juridique marquant le début de la procédure d'expropriation. [e-seimas.lrs.lt]	P
restriction d'utilisation	Croatie	Loi sur l'exproštenju art. 46(1) : valeur déterminée en fonction des caractéristiques d'utilisation que présentait le bien avant le changement de destination à l'origine de l'expropriation. [Narodne novine]	P
cliquet unidirectionnel	Taïwan	Règles d'application, art. 30, deuxième phrase : le prix annoncé fait office de seuil minimal. [law.moj.gov.tw]	P
remise	Pologne	UGN arts. 134(3)–(4) : la désignation à des fins d'expropriation est prise en compte lorsqu'elle confère une valeur plus élevée. [isap.sejm.gov.pl]	P

Résultats **négatifs vérifiés**. La vérification de six systèmes nationaux n'a révélé aucun dispositif. Dans les instruments de la République populaire de Chine (RPC) examinés — un système foncier de droit civil, dans lequel les terrains urbains sont détenus sous forme de droit d' d'utilisation du sol, un droit à durée déterminée, et non en pleine propriété — le décret n° 590 , art. 19 fixe un seuil minimal de marché à la date d'annonce, et les mesures d'évaluation de 2011 prévoient de ne pas tenir compte que des facteurs liés au bail, à l'hypothèque et à la saisie [principaux] ; les instruments régionaux n'ont pas fait l'objet de l'étude. En Estonie, l'article 8, paragraphe 2, de la loi KAHOS § 8(2) refuse toute indemnisation uniquement pour les obligations assumées, les revenus ainsi perdus et les améliorations apportées après la notification de la procédure — une règle favorable au propriétaire — et la loi ne contient aucune instruction visant à ne pas tenir compte de l'influence du projet sur la valeur [Riigi Teataja, source primaire]. En Slovaquie, la loi n° 282/2015 s'est avérée ne contenir ni projet d'exclusion du régime ni compensation pour plus-value [Slov-Lex, source primaire]. En Géorgie, la loi n° 2349/1999 ne prévoit ni disposition de non-prise en compte du projet ni compensation des plus-values ; son art. 11 exclut uniquement les travaux effectués par le propriétaire après l'évaluation [matsne.gov.ge, source primaire]. En Bolivie, ni le « reglamento » de 1879 (ayant reçu force de loi en 1884), ni la loi n° 1715 articles 58 à 61, tels que refondus par la loi n° 3545, ne prévoient pas de clause de non-prise en compte du projet fiscal ni de compensation pour plus-value [lexivox.org ; Gaceta Oficial — † miroir]. En Thaïlande, l'article 23 de la loi de 2019 ne prévoit qu'une non-prise en compte en cas de manipulation par le propriétaire , et l'article 20, paragraphe 5, fait en effet de la cause et de l'objectif de l' expropriation un facteur pris en compte par la commission [Journal officiel, PDF officiel archivé , source primaire]. Telles sont les conclusions du ministère concernant les actes examinés, et uniquement ceux-ci.

Les exclusions du côté du propriétaire ne constituent pas des mécanismes. Une règle qui refuse au propriétaire une indemnisation pour ce qu'il fait après la notification ou l'évaluation régit le comportement du propriétaire, et non l'influence du projet sur la valeur, et n'est pas mentionnée dans le tableau C : l'§, § 8(2), de l'Estonie, l'art. 11 de la Géorgie et de la s. 23 de la Thaïlande, mentionnés ci-dessus, ainsi que l'art. 49 du Zakon o izvlaštenju, en vertu de laquelle le propriétaire n'a droit à aucun remboursement des coûts des investissements

réalisés après avoir été informé de la proposition d'expropriation, à l'exception des coûts nécessaires à l'utilisation et à l'entretien du bien [Narodne novine, source principale]. Le seul dispositif prévu par la Croatie est la restriction d'utilisation prévue à l'art. 46, al. 1.

D. Le reste

Le tableau D recense vingt-six règles relatives au reliquat : ce que prévoit le texte lorsque les œuvres modifient la valeur de ce qui reste après une prise partielle . Six lignes autorisent la compensation ; deux la plafonnent, chacune à cinquante pour cent (Tü rkiye ; Thaïlande) ; une l'interdit ; onze prévoient la dépréciation du reliquat comme un poste indemnisable à part entière ; et six prévoient, sous l'intitulé « *extension à la demande du propriétaire* », une disposition étendant l'expropriation au reliquat à la demande du propriétaire lorsque ce dernier ne peut raisonnablement être utilisé ou conservé (Lituanie ; Slovaquie ; Croatie ; Arménie ; Équateur ; Paraguay).

Classe	Compétence	Disposition, accompagnée de la note du ministère	Src
compensation autorisée	France	Code de l'expropriation art. L. 321-5 : la *plus-value* (augmentation de valeur) vient en déduction de l'indemnité. [legifrance.gouv.fr]	P
compensation autorisée	Égypte	Loi n° 10/1990, art. 17 : augmentation ou diminution de la partie non utilisée prise en compte. [transcription corrigée]	† T
compensation autorisée	Brésil	Décret-loi (DL) n° 3.365/1941 art. 27 : *valoriseçãou dépréciеçã*(augmentation ou diminution de la valeur) du solde considéré. Tel que publié à l'origine ; consolidation non revérifiée. [Planalto, original de 1941]	P
compensation autorisée	Luxembourg	Loi du 15 mars 1979, art. 38 : une plus-value immédiate et particulière que la réalisation des travaux apportera au reste du bien peut être prise en considération dans l'évaluation de l'indemnité. [Legilux]	P
compensation autorisée	Chypre	Loi n° 15/1962, art. 10, alinéas (st) à (z) : augmentation ou diminution, résultant de l'acquisition, de la valeur des autres biens détenus avec la partie concernée — règle à double sens, compensation de la plus-value et dépréciation compensée — le préjudice de séparation étant calculé conformément à la règle (z). [CyLaw]	† M
compensation autorisée	Uruguay	Loi n° 3958, art. 29 (troisième alinéa) : une plus-value immédiate et particulière que les ouvrages apportent au reste des biens est prise en compte par les évaluateurs et le tribunal ; aucun plafond n'est fixé. [IMPO]	P
compensation plafonnée	Türkiye	Kamulaştırma Kanunu m. 12 : compensation jusqu'à 50 %. [Wikisource]	† T
compensation plafonnée	Thaïlande	Loi B.E. n° 2562 (2019) art. 22 : a l'augmentation de la valeur des terrains restants de la même parcelle, résultant du projet, est déduite, mais en aucun cas au-delà de cinquante pour cent de l' indemnisation ; cette disposition ne s'applique pas lorsque le propriétaire s'acquitte de la taxe d'amélioration des infrastructures de transport ; une baisse de la valeur des terrains restants, elle-même résultant du projet, donne lieu à une indemnisation. [Journal officiel, PDF officiel archivé]	P
compensation interdite	Japon	Loi sur l'expropriation foncière art. 90 : 起業利益 (*kigyō rieki*, bénéfice d'entreprise) ne peut être imputé sur les pertes. [e-Gov]	P
amortissement déductible	Algérie	Loi n° 91-11 « », art. 22 : *nuqsan al-qima* (diminution de valeur ; transcription en caractères latins de l'arabe). Extrait d'un OCR Tesseract du PDF numérisé du Journal officiel (JO) — source officielle, transcription automatique.	† T
amortissement déductible	Allemagne	BauGB § 96(1) n° 2 : perte de valeur (*Wertminderung*) du reste. [gesetze-im-internet.de]	P
amortissement déductible	Portugal	CE art. 29.º : évaluation distincte de l'ensemble, de la partie prélevée et du reliquat ; dépréciation et pertes de cession détaillées et ajoutées. [Diário da República, PDF officiel archivé ; pgdlisboa.pt]	P
amortissement déductible	Autriche	EisbEG § 6 : en cas d'expropriation partielle, il convient de prendre en compte à la fois la valeur du terrain cédé et la diminution de valeur du reste du terrain. [RIS]	P
amortissement déductible	Estonie	KAHOS § 13 : préjudice pécuniaire direct subi sur le terrain retenu et expressément indemnisable — un ouvrage de construction ou d'aménagement rendu inutilisable, la perte ou la réduction de la possibilité de construire, la perte ou l'allongement de l'accès. [Riigi Teataja]	P
amortissement déductible	Lettonie	Loi sur l'aliénation art. 25, al. 2, point 2 : les pertes comprennent, dans tous les cas, la dépréciation de la partie restante et les modifications apportées à son usage. [likumi.lv]	P
amortissement déductible	Grèce	N. 2882/2001 art. 13, al. 4, tel que remplacé par la L. 4070/2012, art. 128, paragraphe 2 : *idiaiteri apozimiosi* (indemnisation distincte) pour la partie restante dont la valeur est considérablement réduite par rapport à l'usage auquel elle est destinée. [etc.]	P
amortissement déductible	Géorgie	Loi n° 2349/1999, art. 6, al. 4 : la proposition d'achat doit inclure une indemnisation pour les biens connexes qui sont insignifiants ou de moindre valeur et qui sont inutiles sans le bien exproprié. L'ajustement de la correspondance de la catégorie est imparfait, et la ligne est signalée dans la base de données pour révision éditoriale. [matsne.gov.ge]	P

Classe	Compétence	Disposition, accompagnée de la note du ministère	Src
amortissement déductible	Azerbaïdjan	Loi 987-IIIQ, articles 56.1.4, 60 à 62 : le préjudice lié à la séparation du terrain conservé constitue un critère d'évaluation obligatoire ; indemnisation spéciale lorsque le reste est utilisé pour des travaux ; l'organisme acquéreur peut prendre le reste lorsque la demande partielle est égale ou supérieure à la totalité ; les terrains adjacents subissant un préjudice sans expropriation sont indemnisables. Aucune compensation pour plus-value n'apparaît aux articles 54 à 66. [e-qanun.az]	P
amortissement déductible	Bolivie	Règlement du 4 avril 1879, art. 19 : le *déérito* pouvant résulter de l'occupation partielle et de la division du bien dans la partie non acquise est considéré comme un préjudice indemnisable ; les frais d'expertise du propriétaire sont inclus dans le prix. [lexivox.org]	† M
amortissement déductible	Guyane	Chap. 62:05 art. 18(b), 21, 11 : les dommages-intérêts pour préjudice sont indemnisables ; l'évaluation peut tenir compte des travaux d'aménagement convenus ; les préjudices liés à l't indemnisables lorsqu'aucun terrain n'est exproprié. Le texte ne fait mention d'aucune compensation pour plus-value. [mola.gov.gy]	P
prolongation à la demande du propriétaire	Lituanie	Žemės įstatymas art. 46(10) : un reste de petite taille ou inutilisable est, à la demande du propriétaire, regroupé avec la parcelle concernée pour former une seule et même parcelle — et est pris avec celle-ci. [e-seimas.lrs.lt]	P
prolongation à la demande du propriétaire	Slovaquie	Loi n° 282/2015 § 2(4)–(5) : l'expropriation s'étend au reste du bien lorsque le propriétaire ne pouvait pas l'utiliser, ou ne pouvait l'utiliser qu'au prix de difficultés disproportionnées, sur objection du propriétaire soulevée au plus tard lors de l'audience. [Slov-Lex]	P
prolongation à la demande du propriétaire	Croatie	Loi sur l'exproš art. 10 : la partie restante est expropriée à la demande du propriétaire lorsque celui-ci n'a aucun intérêt économique à l'utiliser, compte tenu de la diminution de sa valeur. [Narodne novine]	P
prolongation à la demande du propriétaire	Arménie	Loi HO-185-N art. 5(2) : le propriétaire peut exiger l'aliénation du reste lorsque celui-ci perd son intérêt économique ou fonctionnel, lorsque 75 % au moins de l'ensemble est prélevé, ou lorsque la valeur vénale du reste baisse d'au moins 25 %. [arlis.am]	P
prolongation à la demande du propriétaire	Équateur	LOSNCP art. 64 ; COGEP art. 96(5) : le propriétaire peut exiger une expropriation totale lorsqu'il lui reste moins de 15 % de son bien, en superficie ou en valeur ; tout résidu inférieur à la superficie minimale de lot fixée par la commune doit être repris. Le COGEP, art. 96, al. 2, impose également la déduction de *la plus-valueía* en cas d' expropriation partielle — information consignée dans la base de données à côté de cette ligne. [Portail SERCOP ; Defensoría Pública library]	† M
prolongation à la demande du propriétaire	Paraguay	Loi n° 5389/2015, art. 6 ; Statut agraire, art. 99 : acquisition totale à la demande du propriétaire à des seuils fixes urbains et ruraux ; le régime agraire parallèle autorise l'achat ou l'échange d'un vestige ayant considérablement perdu sa valeur d'usage productif. [bacn.gov.py]	P

Un cas de « reste nul » avéré. Un acte n'a donné lieu à aucun « reste » : la loi maltaise sur les terres publiques (Government Lands Act) régit les expropriations partielles en limitant ce qui peut être exproprié — les règles relatives à la « maison entière », au « terrain à bâtir » et au « reste minimum » des articles 46–48 — plutôt que par un motif de séparation ou de valorisation, et aucune compensation n'a été constatée [legislation.mt, source primaire]. Il s'agit de la conclusion du service concernant le texte de cet acte, et uniquement celui-ci.

E. Les États

Les affirmations ci-dessous répondent à une question pour chaque pays étudié dans ce département : dans quelle mesure la législation du niveau immédiatement inférieur au niveau national influe-t-elle sur l'évaluation immobilière ? Le gouvernement fédéral ou central est partout impliqué ; ce qui varie, c'est ce qu'apporte le niveau hiérarchique inférieur. Lorsque ce niveau ne dispose d'aucune compétence législative en matière immobilière, l'énoncé le précise, car un lecteur qui n'en est pas informé ne peut distinguer un pays étudié d'un pays non étudié.

Les affirmations figurant dans cette section constituent le résumé de travail du département. Contrairement aux tableaux A à D, elles n'ont pas été vérifiées par rapport aux textes officiels et elles ne font pas partie des lignes comptabilisées ci-dessus comme s'appuyant sur des sources primaires.

États-Unis. Les États ont, d'une manière générale, une influence **déterminante** sur le droit immobilier, sauf en matière de crédit et de responsabilité des évaluateurs. L'expropriation, la fiscalité, le droit de la famille, les successions, les sociétés de personnes et les assurances relèvent du droit des États, et les règles varient d'un État à l'autre ;

Canada. D'une manière générale, les provinces exercent une influence **déterminante** sur le droit immobilier. Les droits de propriété et les droits civils relèvent de la compétence des provinces, et chaque province dispose de sa propre législation et de son propre tribunal en matière d'expropriation ; la loi fédérale ne s'applique qu'aux expropriations fédérales, et le droit civil du Québec diffère fondamentalement de la common law des autres provinces. Les dix

provinces sont l'Alberta, la Colombie-Britannique, le Manitoba, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse, l'Ontario, l'Île-du-Prince-Édouard, le Québec (*Québec*) et la Saskatchewan. Les trois territoires sont les Territoires du Nord-Ouest, le Nunavut et le Yukon.

Argentine. Les provinces ont, d'une manière générale, une influence **déterminante** sur le droit immobilier. Chaque province légifère sur sa propre procédure d'expropriation et sur l'impôt foncier dans le cadre de la loi nationale n° 21 499, et ce sont les commissions provinciales d'évaluation qui fixent les montants. Les vingt-trois provinces sont : Buenos Aires ; Catamarca ; Chaco ; Chubut ; Có órdoba ; Corrientes ; Entre Rí ós ; Formosa ; Jujuy ; La Pampa ; La Rioja ; Mendoza ; Misiones ; Neuqué n ; Rí o Negro ; Salta ; San Juan ; San Luis ; Santa Cruz ; Santa Fe ; Santiago del Estero ; Terre de Feu ; et Tucumá n, ainsi que la ville autonome de Buenos Aires.

Brésil. D'une manière générale, les États n'ont qu'une incidence **marginale** sur le droit immobilier. L'expropriation relève de la compétence fédérale : le décret-loi n° 3 365/1941 s'applique à l'échelle nationale, et les États légifèrent peu en matière d'évaluation. L'impôt foncier est fixé à un niveau inférieur à celui couvert par les présentes notes.

Mexique. Les États ont, d'une manière générale, une influence **déterminante** sur le droit immobilier. Chaque État dispose de sa propre législation en matière d'expropriation et de son propre mécanisme de *valor fiscal*, parallèlement à la loi fédérale « Ley de Expropiación », et ce sont les cadastres des États qui fixent le seuil minimal de la mesure fédérale.

Bolivie. D'une manière générale, les départements ont une incidence **notable** sur le droit immobilier dans le cadre des autonomies plurinationales, bien que le régime agraire présenté dans ce numéro soit d'application nationale.

Chili. D'une manière générale, les régions n'ont **aucune** incidence sur le droit immobilier. L'expropriation et l'évaluation relèvent de la compétence nationale, et c'est le SII qui procède à la réévaluation de manière centralisée ; les communes perçoivent la contribution mais ne fixent pas la *avalúo*.

Colombie, Pérou, Costa Rica, Guatemala, Panama, Uruguay, Paraguay, Équateur. États unitaires. Dans chacun d'entre eux, les mesures d'expropriation et les règles d'évaluation relèvent de la compétence nationale.

Îles Vierges britanniques. Il s'agit d'un territoire d'outre-mer ; il n'existe aucun niveau administratif inférieur au gouvernement territorial à cet égard.

Allemagne. Les Länder ont, d'une manière générale, une influence **significative** sur le droit immobilier. La méthode d'évaluation est fédérale et uniforme : l' *Immobilienwertermittlungsverordnung* ion s'effectue en vertu du Baugesetzbuch et ne varie pas. Ce que les Länder organisent, ce sont les «*Gutachterausschüsse* », ces commissions chargées de publier les «*Bodenrichtwerte* » sur lesquelles reposent les évaluations comparatives. Le lecteur a besoin de connaître le Land pour savoir comment les données de référence ont été produites, mais n'en a pas besoin pour connaître la méthode. Les seize Länder (*Länder*) sont le Bade-Wü rtemberg ; la Bavière (*Bayern*) ; Berlin ; Brandebourg ; Brême ; Hambourg ; Hesse (*Hessen*) ; Basse-Saxe (*Niedersachsen*) ; Mecklembourg-Poméranie occidentale (*Mecklenburg-Vorpommern*) ; Rhénanie-du-Nord-Westphalie (*Nordrhein-Westfalen*) ; Rhénanie-Palatinat (*Rheinland-Pfalz*) ; Sarre ; Saxe (*Sachsen*) ; Saxe-Anhalt (*Sachsen-Anhalt*) ; Schleswig-Holstein ; et la Thuringe (*Thüringen*). Berlin, Hambourg et Brême sont des villes-États, chacune étant à la fois un Land et une commune.

Autriche. Les Länder ont, d'une manière générale, une influence **considérable** sur le droit immobilier. La loi fédérale EisbEG et la LBG régissent les expropriations évoquées dans ce numéro, mais l'expropriation pour la construction de routes régionales ainsi qu'une grande partie du droit de la construction et de l'urbanisme relèvent du droit des Länder. Les neuf Länder (*Länder*) sont le Burgenland ; la Carinthie (*Kärnten*) ; la Basse-Autriche (*Niederösterreich*) ; la Haute- Autriche (*Oberösterreich*) ; Salzbourg ; la Styrie (*Steiermark*) ; le Tyrol (*Tirol*) ; le Vorarlberg ; et Vienne (*Wien*).

Suisse. Les cantons ont, d'une manière générale, une influence **décisive** sur le droit immobilier. La loi fédérale sur l'expropriation (Enteignungsgesetz) s'applique aux projets fédéraux ; tout le reste relève de la compétence cantonale, chaque canton légiférant sur sa propre procédure d'expropriation, tandis que l'aménagement du territoire relève de la compétence des cantons dans le cadre de la loi-cadre fédérale. L'*Mehrwertabgabe* e évoquée dans ce numéro en est l'exemple le plus évident : la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Raumplanungsgesetz) impose la taxe, mais laisse aux cantons le soin d'en fixer le taux et le champ d'application ; ainsi, une même règle donne lieu à des montants différents selon les cantons. Les vingt-six cantons, dont les noms sont indiqués en allemand, suivis de la version française ou italienne lorsque celle-ci est la langue majoritaire du canton, sont : Argovie ; Appenzell Rhodes-Extérieures ; Appenzell Rhodes-Intérieures ; Bâle-Campagne ; Bâle-Ville ; Berne ; Fribourg (*Fribourg*) ; Genève (*Genève*) ; Glaris ; Graubü nden ; Jura ; Lucerne ; Neuchâtel (*Neuchâtel*) ; Nidwald ; Obwald ; Schaffhouse ; Schwyz ; Soleure ; Saint-Gall ; Tessin (*Ticino*) ; Thurgovie ; Uri ; Vaud (*Vaud*) ; Valais (*Valais*) ; Zoug ; et Zü rich.

Belgique. D'une manière générale, les régions ont une incidence **déterminante** sur le droit immobilier. La procédure d'expropriation a été régionalisée et est régie séparément par chaque région ; la ligne du tableau A se réfère au décret flamand . Les trois régions sont la Flandre (*Vlaanderen*) ; la Wallonie (*Wallonie*) ; et Bruxelles-Capitale (*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*).

Espagne. Les communautés autonomes ont, d'une manière générale, une influence **significative** sur le droit immobilier. La « Ley de Expropiación Forzosa » est une loi nationale, mais l'urbanisme relève des compétences des communautés autonomes et donne lieu aux expropriations. Les dix-sept communautés sont l'Andalousie (*Andalucía*) ; Aragon (*Aragón*) ; les Asturies ; les îles Baléares (*Illes Balears*) ; le Pays basque (*Euskadi / País Vasco*) ; les îles Canaries (*Canarias*) ; la Cantabrie ; la Castille-et-León (*Castilla y León*) ; la Castille-La Manche (*Castilla-La Mancha*) ; la Catalogne (*Catalunya / Cataluña*) ; l'Estrémadure ; la Galice ; La Rioja ; Madrid ; Murcie ; la Navarre (*Navarra / Nafarroa*) ; et Valence (*Comunitat Valenciana*), ainsi que les villes autonomes de Ceuta et Melilla.

Italie. D'une manière générale, les régions ont une influence **notable** sur le droit immobilier. Le décret présidentiel n° 327/2001 est d'application nationale, mais les vingt régions légifèrent en matière d'aménagement du territoire, et cinq d'entre elles bénéficient d'un statut spécial leur conférant des compétences élargies : le Frioul-Vénétie Julienne ; la Sardaigne (*Sardegna*) ; la Sicile (*Sicilia*) ; le Trentin-Haut-Adige (*Südtirol*) ; et la Vallée d'Aoste (*Valle d'Aosta*).

La France, les Pays-Bas, le Portugal, la Grèce, l'Irlande, le Luxembourg, Malte, Chypre, le Danemark, la Suède, la Finlande, la Norvège, l'Estonie, la Lettonie, la Lituanie, la Croatie, la Pologne, la Tchéquie, la Slovaquie, la Slovénie, la Hongrie, la Bulgarie, la Roumanie et la Moldavie. États unitaires. Dans chacun d'entre eux, la mesure d'expropriation et les règles d'évaluation figurant dans les tableaux A à D relèvent de la compétence nationale, et les subdivisions n'ont aucune compétence législative en la matière.

L'Angleterre et le Pays de Galles, l'Écosse, l'Irlande du Nord. Le Royaume-Uni ne constitue pas une seule juridiction à cet égard, et ce ministère le considère déjà comme trois entités distinctes. L'Écosse dispose d'un système juridique distinct, avec son propre droit foncier et sa propre législation en matière d'expropriation ; l'Irlande du Nord légifère à son tour de manière distincte ; et le Pays de Galles dispose de compétences décentralisées en matière d'urbanisme et de logement, tout en partageant le droit foncier de l'Angleterre. L'impact du niveau infranational est donc **décisif**, et chaque juridiction fait autorité sur son propre territoire.

Géorgie, Arménie, Azerbaïdjan. États unitaires. Dans chacun d'entre eux, la mesure d'expropriation revêt un caractère national. Les républiques autonomes géorgiennes d'Abkhazie et d'Adjarie, ainsi que la République autonome d'Nakhitchevan en Azerbaïdjan, jouissent d'une autonomie formelle dont la portée concrète n'est pas précisée ici.

Émirats arabes unis. Les émirats ont, d'une manière générale, une influence **déterminante** sur le droit immobilier. L'enregistrement foncier et immobilier relève de la compétence des émirats, et Dubaï et Abou Dhabi appliquent des régimes distincts et tiennent des registres séparés. Les sept émirats sont : Abou Dhabi ; Dubaï ; Charjah ; Ajman, Umm al-Qaiwain, Ras al-Khaïmah et Fujaïrah.

Irak. Les gouvernorats et la région du Kurdistan ont, d'une manière générale, une influence **considérable** sur le droit immobilier ; la région du Kurdistan légifère de manière distincte et son système d'administration foncière diffère de celui du gouvernement fédéral.

Égypte, Maroc, Tunisie, Algérie, Jordanie, Koweït, Qatar, Oman, Arabie saoudite, Israël, Türquie. États unitaires. Dans chacun d'entre eux, les mesures d'expropriation et les règles d'évaluation relèvent du droit national ; les gouvernorats et les provinces assurent une fonction d'administration plutôt que législative.

Nigéria. Les États ont, d'une manière générale, une influence **déterminante** sur le droit immobilier. La loi sur l'aménagement du territoire confère la propriété de tous les terrains de chaque État au gouverneur de cet État ; ainsi, le titulaire tire son droit d'occupation de l'État et l'indemnisation porte sur les améliorations non amorties plutôt que sur la valeur du terrain. Il existe trente-six États et le Territoire de la capitale fédérale.

Afrique du Sud. Les provinces ont, d'une manière générale, une influence **considérable** sur le droit immobilier ; l'expropriation relève d'une compétence partagée, tandis que l'aménagement du territoire relève de la compétence provinciale. Les neuf provinces sont le Cap-Oriental ; l'État libre ; le Gauteng ; le KwaZulu-Natal ; le Limpopo ; le Mpumalanga ; le Cap-Nord ; le Nord-Ouest et le Cap-Occidental.

Éthiopie. Les États régionaux ont, d'une manière générale, une influence **considérable** sur le droit immobilier ; les terres sont propriété publique et sont gérées au niveau régional.

Kenya. D'une manière générale, les comtés ont une influence **considérable** sur le droit immobilier. Le Kenya est

un État unitaire mais décentralisé : quarante-sept comtés disposent d'assemblées législatives, et les compétences en matière foncière sont partagées entre le gouvernement national et les autorités des comtés.

Angola, République démocratique du Congo. Ces deux pays comptent des provinces ; l' étendue de leurs compétences législatives en matière territoriale n'est pas précisée ici.

Inde. D'une manière générale, les États ont une influence **déterminante** sur le droit immobilier. Le foncier relève de la compétence exclusive des États ; l'expropriation et la réquisition relèvent d'une compétence partagée, et plusieurs États ont adopté leurs propres modifications à la loi nationale de 2013 ; c'est donc la réglementation de l'État qui s'applique.

Pakistan. D'une manière générale, les provinces ont une influence **déterminante** sur le droit immobilier ; la gestion foncière relève de la compétence des provinces, qui légifèrent sur leurs propres règles d'acquisition. Les quatre provinces sont le Baloutchistan, le Khyber Pakhtunkhwa, le Pendjab et le Sind, auxquelles s'ajoute le Territoire de la capitale Islamabad.

Malaisie. D'une manière générale, les États ont une influence **déterminante** sur le droit immobilier. En vertu de la Constitution fédérale, les questions foncières relèvent de la compétence des États ; elles sont régies par le Code foncier national et gérées par les services fonciers des États, tandis que le Sabah et le Sarawak disposent de réglementations foncières distinctes.

Japon. D'une manière générale, les préfectures ont une influence **considérable** sur le droit immobilier. Le droit foncier relève de la compétence nationale, mais l'enquête préfectorale sur les prix fonciers vient s'ajouter aux prix fonciers publiés au niveau national ; les autorités préfectorales établissent ainsi des chiffres de référence utilisés dans le cadre de l'évaluation. Le Japon compte quarante-sept préfectures.

Indonésie. D'une manière générale, les provinces exercent une influence **considérable** sur le droit immobilier dans le cadre de l'autonomie régionale, bien que l'enregistrement foncier et l'expropriation relèvent de la compétence de l'agence nationale.

Corée du Sud, Taïwan, Thaïlande. Le niveau infranational n'a, d'une manière générale, **aucune** incidence législative sur le droit immobilier ; dans chacun de ces pays, la loi sur l'acquisition et les règles d'évaluation sont nationales.

Australie. D'une manière générale, les États exercent une influence **déterminante** sur le droit immobilier. Le droit foncier et l'expropriation relèvent de la compétence des États, chaque État disposant de sa propre loi sur l'expropriation et de son propre tribunal ; la loi du Commonwealth ne s'applique qu'aux expropriations menées par le Commonwealth. Les six États sont la Nouvelle- Galles du Sud, le Queensland, l'Australie-Méridionale, la Tasmanie, Victoria et l'Australie- Occidentale, auxquels s'ajoutent le Territoire de la capitale australienne et le Territoire du Nord.

Nouvelle-Zélande. État unitaire ; les régions ne disposent d'aucune compétence législative en matière de droit immobilier, et la loi sur les travaux publics s'applique à l'échelle nationale.

de vérification

Sur l'ensemble des quatre tableaux, la base de données associée comporte cent dix-huit lignes. Quatre-vingt-dix-huit d'entre elles proviennent d'une source officielle primaire ; les lignes restantes portent les indicateurs indiqués (treize miroirs consolidés, cinq transcriptions marquées, deux commentaires ou résumés officiels). Les huit termes techniques définis ci-dessus sont reproduits à l'identique par les faits de `term_coined/2` .

Base de vérification. Les lignes sont vérifiées par rapport aux sources qu'elles citent, ligne par ligne, lors des cycles de vérification menés pour ce numéro : la vérification du résumé régional ; le cycle de vérification terminologique du 28 août - 1er septembre 2026, dont les résultats sont documentés, avec leurs sources, dans l'entrée n° 013 de la rubrique « Fondements » (Divergence terminologique) ; le pass de vérification des ajouts de l'UE du 2 septembre 2026, qui a ajouté les lignes de onze juridictions de l'Union européenne (Belgique, Luxembourg, Autriche, Estonie, Lettonie, Lituanie, Slovaquie, Croatie, Grèce, Chypre et Malte) ; la révision des ajouts de la même date, qui a ajouté les lignes de neuf autres juridictions (Géorgie, Arménie, Azerbaïdjan, Équateur, Paraguay, Uruguay, Bolivie, Guyane et Thaïlande) ; et, le 19 septembre 2026, la vérification sur Legifrance de la ligne « non prise en compte » française du tableau C, avec la relecture sur les portails officiels (Legifrance, gesetze-im-internet.de, e-Sbírka) des autres lignes françaises ainsi que des lignes allemandes et tchèques, initialement lues dans des consolidations privées. Les lignes dont les instruments ne sont pas traités dans un recueil régional restent dans la mise à jour qui les a vérifiées. Les onze juridictions ajoutées dans le dossier « Ajouts UE » sont des États membres de l'UE et des

parties à la Convention européenne des droits de l'homme ; comme toujours, chaque ligne constitue une affirmation portant uniquement sur le texte de l'instrument national, et aucune affirmation relative au droit supranational n'est formulée.

Chaque affirmation comparative quantifiée de cette section — chaque phrase de la forme « parmi les règles d'N vérifiées, k … » — est affirmée dans le fichier compagnon en tant que fait « `quantified_claim/2` » et recalculée de manière indépendante à partir de la base de faits par un prédicat « `computed/2` » ; chacune de ces phrases dans ce fichier est accompagnée d'un commentaire source indiquant son prédicat. La fonction « `check/0` » du compagnon vérifie, dans l'ordre : la fermeture du vocabulaire ; que chaque fait comporte une entrée « `verified_source/2` » ; que chaque terme inventé utilisé ici possède son équivalent « `term_coined/2` » ; que chaque nombre affirmé correspond à son nouveau calcul ; qu'aucune juridiction n'appartient à deux classes de périphériques sans une annotation explicite « `both_classes/3` » ; et que chaque ligne répertoriée comme étant associée à un projet autre que celui d'acquisition est une ligne de périphérique . Le fichier « `check/0` » a été comparé à ce texte avant impression. Le fichier d'accompagnement se trouve à côté de ce fichier dans l'arborescence source de la version, à l'adresse `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl` , est reproduit dans son intégralité en annexe, et s'exécute avec `swipl -g check -t halt devices.pl` .

Annexe : la base de données associée (devices.pl)

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

% devices.pl -- machine-checked companion to
%   "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
%    instruments verified (C4)"
%   The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
%   Recent Court Decisions department.
%
% Run:  swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
%   primary       -- official portal of the enacting state
%   mirror        -- consolidated unofficial mirror of the text
%   transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                    departmental transcription; machine OCR of an
%                    official scan)
%   commentary    -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
```

```
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence).  Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass.  The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31').  % original corpus
consulted_on('2026-09-02').  % EU-additions and additions passes
                             % (eleven EU + nine further jurisdictions)
consulted_on('2026-09-19').  % France disregard row; official-portal
                             % re-reading of the France, Germany and
                             % Czechia rows

% ---------------------------------------------------------------------
% Closed vocabularies
% ---------------------------------------------------------------------
valid_quality(primary).
valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).

valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
```

```
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).

valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).

% ---------------------------------------------------------------------
% Coined terms.  Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% ---------------------------------------------------------------------
term_coined(measure,
  'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').
term_coined(device,
  'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
       expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
       Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
       itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
       other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
       land-use-rule changes and recent public works generally)').
term_coined(disregard,
  'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').
term_coined(date_fixing,
  'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
       yet embedded in value').
term_coined(use_restriction,
  'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
       project').
term_coined(one_way_ratchet,
  'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').
term_coined(conferral,
  'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
       owner').
term_coined(set_off,
  'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
                     use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
                     set_off]).

% ---------------------------------------------------------------------
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).
```

```
measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
             market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
             full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
             direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).

measure_rule(czechia,
             'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
% enumerated exclusions.  Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
             'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
             commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
             committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).

measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
             rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
             area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
```

```
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02.  All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed).  The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
             'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
             'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
             'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).

% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
             'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).

% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
             'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).
```

```
measure_rule(croatia,
             'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
             open_market_value, primary).
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand.  Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
             market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).

% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law HO-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).

% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially.  A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
```

```
            cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31).  The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
            market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).

% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.
measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
            rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404; BO-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
            market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
  'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
  'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
  market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% ----------------------------------------------------------------------
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% ----------------------------------------------------------------------
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').
```

```
date_rule(taiwan,
          'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
          fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
          expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
          initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
% index excluding housing (INE).  NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
          expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
          initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').

date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
          dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
          'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
          filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
          prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
          first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
```

```
          inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
          'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
          date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
          provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
          notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(3.1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
          inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
          project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').
```

```
% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
          immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7).  Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
  expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% ---------------------------------------------------------------------
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').

device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').

% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project).  Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
       disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').

% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
```

```
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition.  Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').

device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
       disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
       one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').

% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors.  No device found.
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
       disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
                'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
       disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').
```

```
% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
% one held before the redesignation occasioning the taking.  Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
device(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',
       disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account.  The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
```

```
device(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
       primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% ---------------------------------------------------------------------
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat).  The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.
% ---------------------------------------------------------------------
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
  'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
  'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
  'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
  'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
  'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
       three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
  'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
```

```
no_device_found(georgia,
  'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
  'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
  mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').

% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
      valuation factor)',
  primary).
verified_source(no_device-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% ---------------------------------------------------------------------
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
               set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
               set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
               set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
               depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
                'Journal officiel (JO), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').

% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---
```

```
% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.
remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').

% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
               'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
               set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
  'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
  primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').
```

```
% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken.  Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 5(2)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62).  No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
% municipal minimum lot size must be taken.  COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
               extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
               depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
```

```
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3).  The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
  set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
       21)').

% ---------------------------------------------------------------------
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% ---------------------------------------------------------------------
fact_key(measure-J)   :- measure_rule(J, _, _, _).
fact_key(date-J)      :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C)  :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q)   :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q)      :- date_rule(J, _, _, Q).
quality_of(device-J-C, Q)  :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% ---------------------------------------------------------------------
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below.  The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% ---------------------------------------------------------------------
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).
```

```
count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
            rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-
    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% ----------------------------------------------------------------------
% Checks
% ----------------------------------------------------------------------
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
           ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
           ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
```

```
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
           ( computed(Name, Computed),
             (  Computed =:= Asserted
             -> true
             ;  format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                       [Name, Asserted, Computed]),
                fail
             ) )).

check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
           both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

run_check(Label, Goal) :-
    (  call(Goal)
    -> format('~w ... PASS~n', [Label])
    ;  format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
    ).

check :-
    run_check('(i)   vocabulary closure          ', check_vocabulary),
    run_check('(ii)  every fact sourced          ', check_sourced),
    run_check('(iii) coined terms mirrored       ', check_terms),
    run_check('(iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
    run_check('(v)   multi-class annotated       ', check_multi_class),
    run_check('(vi)  keyed-otherwise rows exist  ', check_keyed_otherwise),
    computed(n_rows, R),
    computed(n_primary_rows, P),
    format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
           [R, P]).
```

Affaires judiciaires récentes en Amérique du Nord

Traduction en anglais à partir du français et de l'espagnol par IA

Les documents provenant du Québec et du Mexique sont signalés et renvoient vers leur source dans la langue d'origine à l'endroit où ils sont utilisés.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/ra628555

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



Les juridictions étudiées dans ce numéro sont indiquées et ombrées.

Portée et sources

Cet article porte sur les États-Unis, le Canada et le Mexique. Il s'ouvre sur trois prises de position, présentées d'emblée afin que chaque point qui suit soit lu dans son propre contexte : la valeur probante des expertises d'évaluation en matière d'expropriation — terme américain désignant l'exercice du droit d'expropriation, la prise de biens privés par l'État que la plupart des juridictions étudiées dans ce numéro qualifient d'expropriation ou d'acquisition forcée ; les évolutions canadiennes en matière d'expropriation et de droit des titres de propriété ; et la législation mexicaine ainsi que la jurisprudence qui l'accompagne. Les décisions de 2025-2026 provenant des trois pays sont ensuite présentées selon ces huit catégories. Le numéro 1 passait en revue quatre affaires américaines : *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, le litige concernant la servitude de conservation de Green Rock, l' acquisition par Baltimore de l'hippodrome de Pimlico, et *Braxton v. Bank of America* (le nom de cette affaire n'a pas été revérifié lors de ce cycle). Parmi celles-ci, seule

la première est reprise, dans la rubrique « Droit du crédit », où la décision relative aux conclusions est rapportée. Cet article expose la position sur les preuves d'expertise en matière d'évaluation dans le cadre d'une expropriation, à la lumière de laquelle peuvent être lues les informations comparatives figurant ailleurs dans ce numéro.

Aux États-Unis, les procédures se déroulent en anglais. Les documents québécois ont été lus en français et les documents mexicains en espagnol, et chacun est identifié en conséquence ; les rapports de l'Ontario sont en anglais.

Les sources primaires sont citées au moment de leur utilisation. Les références aux affaires doivent être vérifiées par rapport aux rapports officiels avant d'être considérées comme fiables.

Expropriation

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

États-Unis — expropriation et valeur probante des preuves d'évaluation

La pratique américaine en matière d'expropriation place l'expert au cœur de la procédure, contrairement à la plupart des juridictions étudiées dans ce numéro . Les deux parties présentent des éléments de preuve et des témoignages relatifs à l'expertise ; l'instance chargée d'apprécier les faits — dans de nombreuses juridictions, il s'agit de commissaires ou d'un jury, dans d'autres, du tribunal siégeant sans jury — accorde ce qu'elle estime être une juste indemnisation sur la base de ces éléments de preuve.

Deux éléments méritent d'être soulignés à des fins de comparaison. L' de l'usage optimal est traitée comme une question de preuve plutôt que d'être prescrite par la loi : une parcelle résidentielle située dans un corridor réaffecté à un usage commercial peut être indemnisée à sa valeur commerciale lorsque l'expert du propriétaire établit le potentiel commercial, et que les analyses concurrentes de l'« utilisation optimale » constituent la base probatoire de l'indemnisation. De plus, dans de nombreuses juridictions, le contrôle en appel porte essentiellement sur l'admissibilité des témoignages d'experts, une décision d'indemnisation pouvant être contestée pour admission ou exclusion erronée de preuves d'évaluation, pour un verdict non étayé par les preuves, ou pour des instructions incorrectes concernant la norme d'indemnisation équitable.

Conséquences pour les experts. La position américaine est que l' avis de l'expert, s'il est recevable, est soumis à l'instance chargée d'apprécier les faits, qui peut l'adopter . Lorsque les tribunaux contrôlent la méthodologie au stade de l'admissibilité, cela confère par conséquent un poids plus important à l'admissibilité ; dans de nombreux États, cependant, les objections à la méthodologie d'un expert portent sur la valeur probante de la preuve plutôt que sur son admissibilité.

Sources de — Conférence interinstitutionnelle sur l'acquisition foncière, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (le « Livre jaune »), publié en collaboration avec le ministère de la Justice (document officiel, à lire en anglais) : `https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf` ; édition actuelle : `https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook` ; ministère de la Justice, Division de l'environnement et des ressources naturelles, Unité d'évaluation : `https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit` .

Le Canada : une fédération qui avance dans deux directions à la fois

La province canadienne de droit civil et les provinces de common law ont récemment pris des directions différentes en matière de calcul de l'indemnisation.

Québec : la suppression de la valeur pour le propriétaire. Le projet de loi n° 22, intitulé « *Loi concernant l'expropriation*» (,), a été déposé le 25 mai 2023, a reçu l'assentiment le 29 novembre 2023 et est entré en vigueur le **29 décembre 2023**, remplaçant intégralement la loi sur l'expropriation en vigueur depuis 1973.

Le changement principal concerne le mode de calcul. Sous l'ancien régime, l'indemnisation reposait sur l'*valeur au propriétaire* — la valeur pour le propriétaire — qui compensait la valeur du bien entre les mains de son propriétaire, en tenant compte de son utilisation optimale et la plus rentable ainsi que de tout avantage particulier qu'il représentait pour ce propriétaire. La nouvelle loi fonde l'indemnisation du droit exproprié sur *valeur marchande*, la valeur de marché, évaluée en fonction de la réalité immédiate du marché : l'offre, la demande et les conditions à un moment donné, tout en prévoyant séparément des dommages-intérêts pour les préjudices directement causés par l'expropriation.

Conséquences pour les évaluateurs. Le Québec a aboli une mesure axée sur le propriétaire qui était en vigueur depuis cinquante ans et l'a remplacée par la valeur du marché.

Le chemin parcouru importe davantage que la destination. La valeur pour le propriétaire et la valeur de marché ne sont pas deux estimations d'une même grandeur : elles répondent à des questions différentes, et la première est systématiquement la plus élevée lorsqu'un bien vaut davantage entre les mains de son propriétaire que sur le marché. Un expert immobilier exerçant au Québec a vu la nature des questions qui lui sont posées changer du tout au tout, et les biens comparables, qui constituaient des éléments de preuve secondaires selon l'ancienne méthode, sont désormais la méthode elle-même.

Source — French, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Davies Ward Phillips & Vineberg et Langlois Avocats sur le projet de loi n° 22 ; Gouvernement du Québecéannonces du BEC, `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`

Source — Assemblée nationale du Québec, projet de loi n°° 22 (à lire en français) : `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`.

Ontario : une indemnisation calculée sur quatre sources de revenus, et non sur une seule. La loi sur l' *Expropriations Act* , RSO 1990, c. E.26, prévoit que l'indemnisation est fondée sur : la valeur marchande du terrain ; les dommages-intérêts attribuables à la perturbation ; les dommages-intérêts pour préjudice (indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve) ; et toute difficulté particulière liée au relogement. La valeur marchande correspond au prix qu'un acheteur consentant paierait à un vendeur consentant sur un marché libre au moment de l' expropriation, à l'exclusion, en vertu de l'article 14(4)(b), de toute augmentation ou diminution de valeur imputable au projet justifiant l'expropriation — le projet étant le projet d'intérêt public à l'origine de l'expropriation, et ne tient pas compte de ce que la pratique américaine appelle la règle de l'influence du projet (portée du projet) . L'indemnité pour préjudice compense la perte de valeur du terrain conservé lorsqu'une partie de celui-ci est expropriée et, conformément à la jurisprudence de l'affaire *Antrim Truck Centre* , elle est également applicable lorsqu'aucun terrain n'est exproprié. Les litiges sont tranchés par le Tribunal foncier de l'Ontario.

Conséquences pour les experts. La directive de l'Ontario est une directive relative aux dommages-intérêts dont l'évaluation constitue le premier volet, et non une directive d'évaluation comportant des éléments supplémentaires. Un expert qui indique la valeur vénale a rempli le point (a) et n'a abordé aucun des points (b), (c) ou (d) ; or, en cas d'expropriation partielle, la préjudice causé au reste du bien peut dépasser la valeur de la partie expropriée.

L'équivalent, en Nouvelle-Galles du Sud, du projet d'exclusion prévu par la loi est analysé dans l'affaire « *Goldmate*» (), dont le compte rendu figure dans la rubrique «Océanie» de ce numéro.

Source — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, chap. E.26, version consolidée (à lire en anglais) : `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`.

Au sein d'une même fédération. Le Québec fonde désormais l'indemnité pour le droit exproprié sur la valeur marchande, en indemnisant séparément les dommages directement causés par l'expropriation ; l'Ontario conserve quatre chefs d'indemnisation prévus par la loi, dont la valeur marchande est l'un d'entre eux. Le régime de droit civil du Québec et celui de common law de l'Ontario sont tous deux d'origine législative ; la Constitution canadienne ne garantit aucune indemnisation en cas d'expropriation. Les deux provinces indemnisent désormais différemment pour un même acte.

Canada — Qu'est-ce que le « fee simple » et s'il confère l'

Deux lignes de jurisprudence canadienne examinées au cours de la période étudiée soulèvent une question antérieure à toutes les mesures abordées ailleurs dans ce numéro : celle de savoir si le droit que le propriétaire estime détenir correspond effectivement au droit dont il dispose.

Titre autochtone sur des terres détenues en plein droit. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* , 2025 BCSC 1490, rendu le 7 août 2025 après plus de cinq cents jours de procès, a reconnu l'existence d'un titre autochtone sur une partie de la zone faisant l'objet de la revendication au sein de la ville de Richmond, qui comprend des terrains détenus en fief simple par des particuliers. La cour a jugé que les droits en fief simple du Canada et de la ville de Richmond sur certains terrains étaient viciés et invalides, mais n'a rendu aucune ordonnance à l'encontre des propriétaires privés, qui n'étaient pas parties à la procédure ; elle a estimé que les dispositions relatives à l'irrévocabilité de la Loi sur le titre foncier — l'irrévocabilité étant le principe du système d'enregistrement Torrens selon lequel l' registre lui-même fait foi de la propriété, de sorte qu'un propriétaire inscrit acquiert généralement le bien libre de toute revendication non enregistrée — ne protégeaient pas les titres en cause contre la revendication, et a suspendu pendant dix-huit mois sa déclaration selon laquelle les titres en plein droit du Canada et de Richmond sont viciés et invalides. La Colombie-Britannique , le Canada et Richmond font partie des parties qui ont interjeté appel.

Source — Mandell Pinder LLP, résumé de l'affaire *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (commentaire ; à lire en anglais) : `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`.

Dans l'affaire « *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*» , 2025 NBCA 129, rendue le 11 décembre 2025, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick a confirmé la radiation d'une demande visant à obtenir une *déclaration* de titre autochtone sur des terres détenues en plein droit par les défendeurs industriels, estimant qu'une telle déclaration conférerait des droits incompatibles avec la propriété en plein droit. Les demandeurs Wolastoqey peuvent toujours demander la *reconnaissance* de leur titre afin de fonder des demandes d'indemnisation à l'encontre de la Couronne.

Source — Cour d'appel du Nouveau-Brunswick, arrêt du 11 décembre 2025, 2025 NBCA 129 (texte officiel ; non lu pour cette édition — voir la note ci-dessous) : `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`.

Remarque concernant la portée de la décision du Nouveau-Brunswick. La portée de cette décision — à savoir si elle exclut en principe la coexistence du titre autochtone et du plein droit, ou si elle se limite à exclure la possibilité d'une déclaration dans le cadre de la présente procédure — fait l'objet de débats dans la littérature spécialisée. Ce service n'a pas pris connaissance du jugement, et le résumé ci-dessus ne doit pas être considéré comme une référence pour établir cette distinction.

Conséquences pour les experts immobiliers. Chaque estimation présentée dans ce numéro repose sur l'hypothèse d'un droit identifié. L'affaire Cowichan remet en cause cette hypothèse même pour une catégorie de terrains de la Colombie-Britannique : si les dispositions relatives à l'inattaquabilité de la loi sur les titres fonciers (Land Title Act) ne protègent pas un titre enregistré contre une revendication de titre autochtone, alors l'enregistrement ne constitue pas une déclaration exhaustive de ce qui est détenu. Il s'agit d'une décision rendue en première instance, dont les conclusions sont suspendues et qui fait l'objet d'un appel ; elle ne tranche donc rien pour l'instant.

La conséquence en matière d'évaluation n'est pas que le terrain concerné soit sans valeur. Elle réside dans le fait que le droit doit être qualifié avant de pouvoir être évalué, et que la réaction du marché lui-même — face à l'assurance titre, au crédit, à la de la négociabilité — devient une preuve de valeur, ce qui n'est pas le cas pour le plein droit de propriété libre de toute charge. L'obligation de l'expert immobilier est générale : identifier d'abord le droit et l'évaluer. Une expertise d'un terrain concerné qui indique la valeur du plein droit de propriété libre de toute charge sans préciser l'hypothèse retenue a indiqué un chiffre correspondant à un droit qui pourrait ne pas exister.

L'affaire fait l'objet d'un recours et n'est pas encore tranchée. C'est là en soi le fait déterminant pour un évaluateur, car une question non résolue concernant la nature du titre de propriété constitue une condition affectant la négociabilité, que la réponse soit ou non, en fin de compte, défavorable au titulaire du plein droit.

Usucapion d'un bien public : Affaire « *Kosicki v Toronto (City)*», 2025 CSC 28. Par cinq voix contre quatre, la Cour suprême a statué que la loi ontarienne sur la protection des parcs (*Real Property Limitations Act*) n'interdit pas catégoriquement l'acquisition d'un parc municipal par prescription acquisitive. Les appelants avaient acheté en 2017 une propriété à Toronto dont la clôture grillagée, en place depuis au moins 1971 (érigée à un moment donné entre 1958 et 1971), entourait une bande de terrain appartenant à la municipalité ; ce terrain avait été exproprié par un organisme de protection de la nature en 1958 et cédé à la ville en 1971. Le juge saisi de la demande a estimé que les critères traditionnels de la prescription acquisitive étaient remplis, mais a rejeté la demande en vertu d'une doctrine du « bien public » développée par la jurisprudence et tirée d'une décision antérieure de la Cour d'appel ; la Cour d'appel a confirmé cette décision. La Cour suprême a infirmé cette décision : la loi exempte certains terrains publics à l'article 16 — les terrains vagues et inoccupés de la Couronne, les emprises routières, les voies publiques — et les parcs municipaux n'en font pas partie. Un tribunal ne peut ajouter une exemption que le législateur n'a pas prévue.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette décision va à l'encontre de la plupart des conclusions de la présente étude. Ailleurs, l'État prélève une somme auprès du propriétaire et la question est de savoir quel montant il doit verser. Ici, c'est le propriétaire qui prélève une somme auprès de l'État et la question est de savoir s'il en a le droit. En Ontario, la réponse est qu'il en a le droit,

sauf disposition contraire de la loi.

En pratique, l'important est qu'une clôture existant de longue date constitue un élément de titre et non pas simplement un élément physique, et que l'étendue d'une parcelle peut différer de celle indiquée dans sa description cadastrale, dans un sens comme dans l'autre. Les propriétaires municipaux détiennent désormais des espaces verts bien à évaluer en termes de valeur, en raison d'un délai de prescription, ce qui a un effet réel, bien que diffus, sur la valeur des biens fonciers publics et sur la diligence requise de la part de tout acquéreur dont les limites ont été fixées par occupation plutôt que par arpentage.

Source — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 CSC 28 (à lire en anglais) : `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`.

Identifié mais non vérifié. Les rapports canadiens pour la période mentionnent également : *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 CSC 27, concernant les bandes riveraines submergées en tant qu'accessoires au titre de l'article 1718 du Code civil du Québec (C.c.Q.) ; une décision de la Cour d'appel de l'Ontario d'août 2026 rejetant une contestation constitutionnelle de la loi de 2023 réintégrant quinze parcelles dans la Ceinture verte, qui, si elle est confirmée, constitue l'analogie nord-américaine la plus proche de la question de l'*materielle Enteignung*e suisse — *materielle Enteignung* s'agissant d'une expropriation de facto, ce que la pratique américaine appelle une « inverse condemnation » (une expropriation réglementaire ou constructive) — relatée dans la rubrique européenne de ce numéro ; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, refusant l'exécution forcée lorsqu'il n'a pas été démontré qu'un bien immobilier commercial était unique — l'unicité étant une question d'évaluation avant d'être une question de réparation ; et *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, portant sur la question de savoir si un avis de sûreté vieux de quarante ans remonte à la source du titre. Un refus rapporté d'autorisation d'appel dans l'affaire *Wolastoqey*, en date du 28 mai 2026, n'a pas pu être confirmé et n'est pas invoqué ici. Aucun de ces documents n'a été consulté dans sa version originale.

Décisions de 2025-2026 — États-Unis, Canada et Mexique

Excédent de la vente pour non-paiement d'impôts, mesuré par le prix d'adjudication : *Pung v. Isabella County* . *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. ___ (23 juin 2026), stipule que l'indemnisation juste lors d' une vente pour non-paiement d'impôts correspond au prix d'adjudication, et non à la juste valeur marchande . Le critère à prendre en compte est le montant réalisé lors de la vente par saisie immobilière, et non la valeur de la parcelle.

Source — `https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/` ; `https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/`

Parcelles non contiguës relevant d'une utilisation unifiée : *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) évalue conjointement les parcelles non contiguës lorsqu'elles sont utilisées dans un but unifié — la question de la parcelle la plus grande étant tranchée en fonction de l'utilisation plutôt que de la contiguïté physique.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/` ; `https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/`

Expropriation partielle évaluée selon le principe de l'utilisation optimale pour un immeuble de moyenne hauteur : *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , Tribunal foncier de l'Ontario, 17 avril 2025, affaire concernant une expropriation partielle à Vaughan. Le Tribunal a retenu le principe de l'utilisation optimale pour un immeuble de moyenne hauteur et a accordé une indemnité d'environ $ 2,37 millions de dollars canadiens.

Source — https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/

Première vague en vertu de la nouvelle loi québécoise : *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) figure parmi les premières décisions rendues en vertu de la nouvelle loi québécoise sur l'expropriation et porte sur l'utilisation optimale d'un projet d'aménagement.

Source — https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec ; https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation

Mexique : expropriation par décret, évaluée par l'INDAABIN. Les décrets fédéraux d'expropriation continuent de s'appuyer sur des expertises commerciales réalisées par l'INDAABIN — notamment les affaires Texcoco et INSUS de 2026, ainsi que les parcelles du Tren Maya à Campeche. Le dossier d'évaluation revêt un caractère administratif plutôt que judiciaire, ce qui constitue la différence structurelle par rapport aux dossiers de common law mentionnés ci-dessus.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

Qui paie les redevances du gazoduc : *Hoffmann* / WBI Energy. Le litige opposant l' *Hoffmann* et WBI Energy (8e cir.; n° 25-159, pourvoi en cassation accueilli le 29 juin 2026) porte sur les redevances prévues par la loi sur le gaz naturel et les règles d'indemnisation de l'État qui les régissent : une société exploitant un gazoduc a acquis le terrain en vertu de la loi sur le gaz naturel, et les propriétaires se sont alors vu imposer $383 000 de redevances.

Source — https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/

Servitudes de débit : *Ablan v. United States* . *Ablan v. United States* , n° 23-1363 (Fed. Cir., 22 décembre 2025), concernant l'évaluation des inondations et des servitudes de débit.

Source — https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html

Confirmation d'une décision rendue d'office : *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.* (, N.J., Cour d'appel, , division, 7 novembre 2025) a confirmé une décision rendue d'office d'un montant de $ 447 000 concernant une expropriation partielle.

Source — https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/

Quinze pieds carrés : *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (Virginie Connecticut App., janvier 2026) a limité une expropriation indirecte temporaire à quinze pieds carrés.

Source — https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case

« Rails to Trails » : *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States* , N° 1:24-cv-01679 (Tribunal fédéral de première instance de , 28 octobre 2025), concernant la responsabilité civile liée au programme « Rails to Trails » dans le cadre d'un avis d'utilisation provisoire d'un sentier.

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/

Le projet a été écarté : *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx.* *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) concerne le centre-ville de Toronto. Le projet a été écarté de l' évaluation et des droits de bail associés pris en compte ; le montant attribué s'élevait à C$ 87,825 millions.

Source — https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/

Chiffres contradictoires concernant une approche industrielle : *S & R Sawmills* . *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10 décembre 2025, opposent des valeurs de marché contradictoires d'environ C$ 37,7 millions et C$ 40,8 millions.

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

Date de prise de possession et frais : *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* . *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, porte sur la date de prise de possession et les frais d'expropriation.

Source — https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

Droit de propriété sur un terrain privé : *Cowichan Tribes* et *Wolastoqey* . Les deux décisions sont mentionnées ci-dessus, sous la rubrique « Canada — qu'est-ce qu'un droit de propriété en fief simple, et est-il valable ? ».

Source — https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands

Mexique : un décret et le montant versé. L'expropriation de l'ejido de Santiago Cuautlalpan au profit de l'INSUS à Texcoco, publiée dans l' *Diario Oficial* le 18 février 2026, donne lieu à une indemnité versée par l'INDAABIN d'un montant de 4 458 425,20 MXN. L'expropriation par le Tren Maya de l'ejido NCPA à Escárcega, Campeche, s'élève à 41 310 MXN.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

Mexique : un site de ruines réquisitionné pour la construction de logements. Le 25 mars 2026, le site situé à Mérida 60, Roma Norte, a été réquisitionné pour la construction de logements sociaux sur la base d'une évaluation du Secrétariía de Administraciónóy Finanzas.

Source — `https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap`

Mexique : la question de l'indemnisation dans l'arbitrage conventionnel. Trois sentences ont fixé le montant de l'indemnisation en dehors du cadre des juridictions nationales. *Vulcan Materials* (CIDC, 28 juillet 2026) a accordé environ$ 15 millions de dollars US contre une demande de $ 1,5 milliard de dollars US. *Access Business Group v. Mexico* (CISR, 21 novembre 2025) a été rejetée pour défaut de compétence concernant les terres de Jalisco et la remise des ejidos. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* a été rendue le 26 mars 2026.

Source — `https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html` ; `https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/` ; `https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf`

Mexique — la loi reste inchangée ; la jurisprudence évolue

Référence légale : Loi sur l'expropriation, article 10. La loi fédérale sur l'expropriation fixe l'*indemnización* — l' indemnité à verser — à la «*valor comercial* », c'est-à-dire la valeur commerciale du bien exproprié, qui ne peut être inférieure à la « *valor fiscal* », la valeur fiscale enregistrée dans les bureaux du cadastre — une valeur cadastrale , fixée administrativement dans le , dont l'équivalent américain le plus proche est la « assessed value » (valeur imposable). La valeur fiscale constitue un seuil minimal, et non la référence. L'évaluation est effectuée par l'Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, l'institut fédéral pour l'administration et l' évaluation des biens nationaux) ou — en vertu du deuxième alinéa de l' article 10, ajouté par la réforme publiée au Diario Oficial de la Fédération (DOF, le Journal officiel fédéral) le 16 janvier 2012 — par des établissements de crédit, des courtiers publics ou des professionnels titulaires d'un diplôme de troisième cycle en expertise immobilière. En cas de contestation du montant, les articles 11 et 12 prévoient le recours à l'*consignación* — dépôt du montant fixé par l'autorité auprès d'un juge — suivi d'une décision judiciaire rendue par des experts désignés par les parties. L'occupation temporaire est indemnisée à la valeur de l'*valor de mercado* (), à la valeur de marché ( ), conformément à l'article 2 bis.

La dernière réforme de cette loi a été publiée au Journal officiel (DOF) le 27 janvier 2012, et elle n'a pas été modifiée depuis. Il convient de le préciser clairement, car cela permet de dissiper un malentendu courant : il n'existe aucune réforme de la Ley de Expropiación pour la période 2023-2025, et aucune invalidation de celle-ci par la Cour suprême.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Chambre des députés, texte consolidé et registre des réformes de la Ley de Expropiación, `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Les terres d'ejido et une chaîne de titres datant du XIXe siècle : Amparo en révision n° 5934/2025. Commençons par une note de contexte. À la suite de la , la Cour suprême de justice de la nation (Suprema Corte de Justicia de la Nación), composée de neuf membres élus, siège

depuis septembre 2025 et ses deux « Salas » (chambres) n' existent plus ; les décisions rendues à compter de cette date sont celles du « Pleno », l' assemblée plénière, et ne doivent en aucun cas être attribuées à une « Sala ».

L'assemblée plénière s'est prononcée sur l'« Amparo en Revisión » n° 5934/2025 — un « *amparo*» , c'est-à-dire une action en protection des droits constitutionnels mexicains, ici en deuxième instance — fin mai 2026, par sept voix contre deux, sur la « ponencia » (projet d'arrêt) d'Hugo Aguilar Ortiz ; Yasmín Esquivel et Loretta Ortiz ont exprimé leur désaccord, mettant en garde contre *l'inseguridad jurídica*, l' incertitude juridique. L'ejido (une communauté agraire détenant des terres sous le régime de propriété sociale du Mexique) de San Vicente de los Planes, à La Paz, en Basse-Californie du Sud, est en litige avec le promoteur Boca de la Salina au sujet de 584 hectares ; le projet « Península de los Sueños » se situe sur les terres litigieuses. La Cour a infirmé la décision de la chambre collégiale et a ordonné au Tribunal Supérieur Agrario de se prononcer à nouveau sur l'affaire en appliquant l'article 27 de la Constitution — les paragraphes annulant les concessions et les ventes de terres d'ejido par les autorités fédérales du 1er décembre 1876 à la Constitution de 1917 (paragraphe VIII) et autorisant le réexamen des contrats de thésaurisation foncière (paragraphe XVIII). La Cour n'a pas elle-même annulé le titre de 1893 ; elle a exigé que soit effectuée l'analyse de nullité constitutionnelle.

Remarque. Cette information provient de la presse — un ensemble d'articles publiés par UnoTV, Milenio et Almomento fin mai 2026 — et le jugement n'a pas encore été publié. Il convient de la recouper avec le jugement publié avant de s'y fier. Les articles divergent sur deux points précis, et le service n'a pas réussi à les clarifier : l'affaire est présentée à la fois comme une « *amparo en revisión* » et comme une « *amparo directo en revisión* », et la superficie du terrain est indiquée respectivement comme étant de 584 et de 548 hectares.

Conséquences pour les experts immobiliers. Une chaîne de titres dont les antécédents agraires remontent au XIXe siècle peut faire l'objet d'une analyse de nullité constitutionnelle. Pour un terrain à bâtir ayant fait partie d'un ejido au cours de son histoire, l'état du litige agraire constitue un élément du titre de propriété avant toute autre chose, et une expertise qui présuppose un titre de propriété négociable sur ce terrain doit mentionner cette hypothèse.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Couverture médiatique de la décision de l'assemblée plénière (UnoTV ; Milenio ; Almomento), fin mai 2026 ; arrêt non encore publié,
`https://www.milenio.com/`

Protection du registre reconnue à la source : jurisprudence 1a./J. 177/2025 (11a.). Une *jurisprudence* faisant autorité — une thèse faisant autorité pour les juridictions inférieures — portant le numéro d'enregistrement numérique 2031077, a été approuvée le 13 août 2025 par la Première Chambre, quelques jours avant que celle-ci ne cesse d' exister dans le cadre de la réforme judiciaire. Le précédent est l'« Amparo directo en révision » n° 2060/2021, rendu le 23 octobre 2024 par quatre voix contre une sur le rapport de Ríos Farjat. La rubrique (mot de tête officiel) est libellée comme suit : « DROITS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE ET À LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DES PROPRIÉTAIRES ORIGINAIRES. ILS DOIVENT PRÉVALOIR SUR LA PROTECTION REGISTRALE DES TIERS ACQUÉREURS LORSQUE L'ACTE DE TRANSFERT DÉCOULE D'UNE VIOLATION DES NORMES D'INTÉRÊT PUBLIC." Lorsque la chaîne de titres trouve son origine dans une violation des normes d'ordre public — un transfert sans le consentement du véritable propriétaire, ou sur la base de documents falsifiés —, les acquéreurs ultérieurs de bonne foi ne bénéficient pas de la protection du registre public. La thèse elle-même précise la réserve

suivante : la protection du registre subsiste lorsque le propriétaire initial n'a jamais fait enregistrer son propre titre.

Conséquences pour les experts immobiliers. Au Mexique, le recours au registre est fondamentalement limité, ce qui constitue un fait avéré en matière de négociabilité. L' hypothèse habituelle de l'expert selon laquelle le titre de propriété est valable et négociable constitue, pour un bien dont la chaîne de propriété est remise en cause pour ces motifs, une hypothèse extraordinaire et doit être présentée comme telle.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Semanario Judicial de la Federación, registre numérique 2031077, `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Note succincte. Fin août 2026, la Cour suprême (Suprema Corte) a rejeté le dernier recours formé par Emilio Lozoya contre la «*extinción de dominio* » — confiscation civile d'actifs — de la résidence de Lomas de Bezares, d'une valeur estimée à plus de 51 millions de pesos mexicains ; une chambre collégiale avait confirmé la confiscation en mai 2026. Cette affaire est liée à l' évaluation du bien confisqué sur la base de sa valeur enregistrée.

Recours en révision n° 520/2025 « », rendu le 10 juin 2026 par l'assemblée plénière, à l'unanimité, sur rapport de Loretta Ortiz, statue qu'un adolescent a la qualité pour contester une décision judiciaire autorisant la vente du logement familial dans le cadre du partage des biens lors d'un divorce, lorsque ce logement constituait la composante « logement » de l'*alimentos* (pension alimentaire légale). Cette décision est mentionnée ici dans le contexte de l'attribution de la propriété.

Une ligne par ligne. Matamoros, deuxième tribunal civil, dossier n° 157/2026 (26 août 2026) : un *información testimonial* — témoignage recueilli dans le cadre d'une procédure gracieuse — reconnaissant plus de deux cents ans de possession municipale de la Plaza Miguel Hidalgo (7,196 m^2) ; il s'agit expressément d'une étape de juridiction volontaire en vue de l'obtention d'un titre de propriété, et non d'un jugement contesté. El Dorado (lac Chapala) : identifié, non vérifié — le litige sous-jacent est réel (un recours en amparo collégial de 2017 a annulé les assemblées de 2011), mais la décision rapportée d'août 2026 n'a pas pu être confirmée et n'est pas invoquée ici.

Confirmation de la réglementation des loyers et ses implications pour l'approche fondée sur les revenus. Dans l'affaire « Amparo en Revisión 546/2025 », examinée en séance plénière le 18 février 2026, une société de location immobilière a contesté les articles 2448 D ¶2 et 2448 F ¶¶3–4 du Code civil de la ville de Mexico, tels que publiés le 28 août 2024. La Cour n'a pas fait droit à l' *amparo* : les dispositions restent en vigueur.

Conséquences pour les experts immobiliers. Un plafond réglementaire sur le loyer et sur son augmentation ne constitue pas une donnée de marché, mais une limite juridique imposée à celui-ci, et il contraint l' de l'approche par les revenus précisément là où cette approche est la plus sensible : l'hypothèse de croissance. Une évaluation à Mexico qui capitalise les loyers contractuels ou de marché sans préciser comment les dispositions de la Réglementation influent sur leur évolution future fait abstraction d'une restriction que la Cour suprême a désormais refusé de remettre en cause.

Les restrictions d'utilisation au sein d'une aire protégée n'entraînent pas la extinction du droit de propriété. Dans deux arrêts rendus le 3 septembre 202*amparos* concernant Yum Balam dans l'État de Quintana Roo, la Cour a confirmé à la fois le décret portant création de la

zone protégée et son *Programa de Manejo*, estimant que les restrictions d' utilisation des parcelles au sein de la zone n'entraînent pas l'extinction de la*propiedad ejidal*. La propriété subsiste malgré la restriction ; ce qui change, c'est ce qui peut légalement y être fait — ce qui relève davantage de la compétence de l'expert immobilier que de celle de l'avocat spécialisé en droit immobilier, et correspond à la question du zonage chilien (ó, dans la rubrique Amérique du Sud de ce numéro) sous une forme mexicaine.

La copropriété, en bref. Deux titres de propriété sont enregistrés chacun sur une ligne. Selon la thèse 2031362 (ADR 187/2025, 5 juin 2025), un copropriétaire peut intenter une action en «*reivindicatoria*» contre un tiers usurpateur sans avoir à dissoudre au préalable la copropriété. Et la justice de Mexico a réaffirmé le 9 avril 2026 que la prescription acquisitive exige la possession *en tant que propriétaire* : un locataire ou un commodataire ne peut pas acquérir la propriété par usucapion, quelle que soit la durée de la possession.

Note de vérification. Dans l'affaire mentionnée ci-dessus sous le numéro 5934/2025 (accompagnée de l'affaire 805/2026), tranchée le 26 mai 2026, l'assemblée plénière a annulé une décision collégiale qui avait omis de procéder à une analyse au titre de l'article 27 concernant des titres de propriété et des concessions prétendument irréguliers sur les terres litigieuses de l'ejido San Vicente de los Planes, en Basse-Californie du Sud, et a ordonné un réexamen agraire complet. Aucune valeur n'a été fixée et aucune n'est mentionnée ici.

Sources de — Cour suprême de justice de la Nació n, signé *engroses* (fichiers PDF officiels, à lire en espagnol) : Recours en amparo en révisionó n 546/2025, `https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf` ; texte du projet correspondant, `http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf` . Yum Balam et l'examen de l'ejido sont tirés d'articles en espagnol : `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/` et `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/` ; thèse 2031362 : `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362` ; réaffirmation de l'usucapion : `https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf` .

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.

Une prime de peering incluse dans le prix d'achat : Cour d'appel de Californie. Décision de la Cour d'appel de Californie du 1er septembre 2026 concerne un immeuble de télécommunications et de centre de données situé à Los Angeles, et examine si le prix d'achat de 438 millions d'$ s comprenait une prime de peering non imposable — un élément incorporel inclus dans le prix mais ne faisant pas partie de la base imposable .

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling`

Trois questions, et non une seule : Tribunal fiscal du Minnesota. Trois décisions rendues en 2025 par le Tribunal fiscal du Minnesota portent sur des questions différentes. L'affaire Diamond Lake Road Industrial (22 avril 2025) portait sur l'importance d'une vente récente du bien immobilier lui-même ; l'affaire Macy's (10 juillet 2025) portait sur l'utilisation optimale et la méthode du coût,

le comté ayant obtenu gain de cause ; et seule l'affaire Walmart # 1864 (20 octobre 2025) portait sur un rapport d'examen du comté opposé à l' évaluation du contribuable. Informations tirées du bilan annuel d'un praticien, et non des décisions elles-mêmes.

Source — `https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review`

Mexique : une taxe foncière jugée disproportionnée. *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) estime que la taxe de la ville de Mexico *predial* enfreint le principe de proportionnalité.

Source — `https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/`

Zones humides faisant l'objet d'une servitude de conservation : Dakota du Sud. Dans l'affaire « *Pallansch v. Roberts County*» , 2025 S.D. 52 (18 septembre 2025), la Cour suprême du Dakota du Sud a relancé une contestation de l'évaluation foncière des terrains soumis à des servitudes fédérales relatives aux zones humides. La cour d'appel avait exigé des propriétaires qu'ils produisent l'avis d'un expert certifié. La Cour suprême a estimé que ni la Constitution de l'État ni les règles de preuve n'exigent de réfuter la présomption selon laquelle l'évaluation est correcte : « Un témoignage crédible de tout témoin qualifié suffit ». Elle a infirmé la décision et renvoyé l'affaire.

Source — Arrêt (officiel, à lire en anglais) : `https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf` ; compte rendu : `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived`

L'approche par les revenus privilégiée : *Loch View LLC v. Town of Windham* . *Loch View LLC v. Town of Windham* (, Connecticut. Super. Ct., 20 mars 2026) a privilégié l'approche par les revenus pour une ancienne usine.

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal`

Pas un seul actif à vocation spécifique : Tribunal fiscal de l'Oregon. Le Tribunal fiscal de l'Oregon, division des magistrats , le 13 novembre 2025, a jugé que les bâtiments d'un campus d'entreprise ne constituent pas un seul et même actif à vocation spécifique.

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments`

Données comparables hors de la période légale : Montana. Une action collective contre le Département du revenu du Montana , intentée le 2 février 2026, allègue l'utilisation de biens comparables issus d'une période de vente hors de la période légale.

Source — `https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/`

Canada : rien à signaler à ce niveau. Aucun avis rendu en matière de recours fiscal au Canada pour l'exercice 2025-2026 n'atteint le niveau de celui rendu par le tribunal fiscal américain au cours de l' exercice considéré. Les litiges municipaux en matière d'évaluation foncière se poursuivent ; aucun n'a toutefois constitué un précédent national en matière d'évaluation dans le cadre de cette analyse.

Mexique : un tarif scolaire et une base de copropriété. Thèse 2031687 du 23 janvier 2026 concerne le Nuevo Leó n tarif spécial sur les biens scolaires. L' *reasunción* 7/2025 traite du *valor catastral integral* de la ville de Mexico pour les copropriétés en vertu de l'article 127, et l'ADR 5829/2025 concerne l'ISSSTE *predial* à Mexico.

Source — `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687` ; `https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf` ; `https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352`

Mexique : valeurs unitaires et expert désigné par le propriétaire. Arrêt n° 0439-2025 du Tribunal de justice administrative de Jalisco concernant *catastro* les valeurs unitaires et la procédure permettant à un propriétaire de présenter son propre *perito*.

Source — `https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf`

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.

La saisie immobilière en tant que mesure d'indemnisation : *Pung* à nouveau. *Pung v. Isabella County* apparaît ici ainsi que dans la rubrique « expropriation » : la saisie fiscale constitue en soi la mesure d'indemnisation, ce qui en fait autant un cas de prêt qu'une expropriation.

Prétendu parti pris dans une expertise de refinancement : *DOJ v. Rocket Mortgage* . *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) a résisté à une requête en irrecevabilité en septembre 2025. L'allégation porte sur une expertise de refinancement entachée de préjugés raciaux et sur la réponse du prêteur à cet égard.

Source — `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`

L'affaire Duty runs to the intended user : *First National Financial Corp. v. Letterio* . *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10 décembre 2025) établit qu'un prêteur qui n'était pas l'utilisateur visé ne peut pas poursuivre l'expert immobilier sur la base d'un rapport comportant une clause de non-responsabilité claire.

Source — `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

Absence d'obligation de communiquer l'expertise de la banque à l'emprunteur : *Bank of Montreal v. Jain* . *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12 mars 2026) statue que, dans le cadre d'une vente par le créancier hypothécaire, il n'existe aucune obligation de communiquer l'expertise de la banque à l' emprunteur.

Source — `https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/`

Origination contre réalisation : *Instafund* . Dans l'affaire *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 19 juin 2025), la cour a opposé les évaluations de valeur d'origine fondées sur le potentiel de développement (environ C$ 3,9 millions) aux évaluations de valeur de réalisation (environ C$ 2,6 à C$ 2,88 millions). C'est cet écart qui constitue le fondement de l'argument, et non le calcul lui-même.

Source — `https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm`

Mexique : aucun jugement opposant un prêteur à un évaluateur n'a été signalé. Aucun n'a été trouvé pour la période 2025-2026. Il existe toutefois des dispositions réglementaires et codifiées : l'Infonavit exige, à compter de 2026, une *avalúo* électronique datant de moins de six mois et répondant à des critères de qualité technique *dictamen* ; *a juicio de peritos*

Source — `https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html` ; `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf` ; `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

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.

Confiance prévisible de la part d'un acquéreur : *Aquidneck Trucking* . *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 31 juillet 2025) autorise les actions en responsabilité pour négligence intentées par des acquéreurs à l'encontre d'évaluateurs d'entreprise à être partiellement maintenues, sur la base d'une confiance prévisible.

Source — `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/`

La parenthèse ne constitue pas le critère : *Bratt v Jones* et *Letterio* . *Letterio* (ci-dessus) limite la responsabilité en fonction de l'utilisateur visé. Concernant la norme elle-même, aucune décision nord-américaine de cette période ne reformule le critère ; la décision anglaise, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 — un chiffre hors de la fourchette n'est pas suffisant sans un manquement à l'obligation de *Bolam* — est mentionnée dans l'annexe de prêt de ce numéro.

Source — *Letterio* : `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

Mexique : aucune ligne parallèle publiée. Il n'existe pas de ligne parallèle publiée concernant la négligence en droit commun pour la période 2025-2026 au Mexique. Les questions relatives à la responsabilité relèvent plutôt de l'INDAABIN et de l'enregistrement *perito*, ainsi que du droit des contrats.

Source — `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

Canada : l'affaire relative aux droits de douane de la période. *Letterio* ci-dessus figure la décision de 2025 relative aux droits de douane, qui applique les documents suivants : *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* et *Nussbaum v. Hall*.

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.

L'expertise la plus récente a été retenue : *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* , État de Washington , Comté de , Cour d'appel , Division III, 31 mars 2026, a préféré une expertise plus récente $ de 340 000 à une expertise antérieure $ de 410 000, après examen fondé sur des preuves substantielles.

Source — `https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf`

Aucune conclusion particulière n'est requise : *Allen v. Allen* . *Allen v. Allen* , 2026 WY 28, autorise le recours à une estimation immobilière ultérieure et supérieure datant de 2025 ($ 1,541 million) sans les conclusions particulières prévues par la règle 52.

Source — `https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view`

Expertise, puis vente dirigée : *F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), a évalué une maison de Staten Island à $ 1,4 million et a dirigé une vente ultérieure à $ 1,5 million.

Source — `https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html`

Les règles relatives à la date d'évaluation : *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, contient les règles relatives à la date d'évaluation : les structures ajoutées après la date de demande sont exclues, et un ordre de vente a été annulé au profit des valeurs d'expertise.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571`

Refus d'une expertise tardive : *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, a refusé d'admettre une expertise tardive de la ferme et de la maison effectuée après le procès, laissant ainsi la péréquation en vigueur.

Source — `https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html`

Un chiffre de Zillow mis de côté au profit de celui convenu : *Handschu v. Handschu.* Dans l'affaire *Handschu v. Handschu*, n° 25A-DN-1949 (Tribunal d' , Indiana App., 6 mars 2026 ; décision sous forme de mémorandum, sans valeur de précédent), le tribunal de première instance avait évalué la résidence conjugale à $215 000, un chiffre présenté au mari lors du contre-interrogatoire comme provenant de Zillow. La Cour d'appel a infirmé la décision et renvoyé l'affaire pour qu'une évaluation soit effectuée à $200 000, soit la valeur indiquée dans la lettre de l'agent immobilier que les deux conjoints avaient utilisée.

Source — `https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf`

Successions, trusts et homologation

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

Le règlement d'une créance liée aux revenus ne réduit pas la valeur : *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2e Cir., 4 mars 2025, comprend une participation dans une société en nom collectif QTIP à la valeur convenue ; le règlement d'une créance liée aux revenus n'a pas réduit la juste valeur marchande.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/`

Répartition après une vente par commissaire : *Robinson* . *Robinson* (Mass. Land Ct. 2026) concerne un terrain hérité détenu par onze frères et sœurs. Le commissaire a procédé à la vente ; le litige porte sur la répartition du produit de la vente, d'un montant de $ 853 911.

Source — `https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf`

Mexique : valeur indiquée sur *extinción de dominio*. L' *extinción de dominio* de la demeure des Lozoya à Lomas de Bezares fait l'objet d'une procédure d'expropriation mentionnée ci-dessus. Il s'agit du dossier le plus récent et le plus médiatisé concernant la valeur d'un bien immobilier, bien qu'il ne s'agisse pas d'un cas de droits de succession au sens américain du terme.

Source — `https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/`

Canada : aucune expertise comparable. Aucune expertise canadienne relative aux droits de succession ou à la valeur immobilière à la date du décès pour la période 2025-2026 n'a atteint le niveau de *Kalikow*. Les dossiers relatifs à la succession familiale et à l'expropriation mentionnés ci-dessus constituent les cas de contestation d'évaluation publiés les plus proches .

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.

Prix de transaction supérieur à la valeur estimée par les experts : *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* . *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* Cela reste la référence pour la période 2025-2026 : une transaction à des conditions de marché ($) d'un montant de 30 millions a dépassé la valeur estimée par les experts du Service ($) de 52,5 millions sur la question du rapport bénéfices/capital.

Source — `https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny`

Les propriétaires d'entités ne sont pas des « personnes physiques » : *Flouret v. Sagland, LLC* . *Flouret v. Sagland, LLC* (App. de New York Div. 2e département, 19 août 2026) statue que les propriétaires de fiducies et de SARL ne sont pas des « personnes physiques », de sorte que la loi uniforme sur le partage des biens successoraux (Uniform Partition of Heirs Property Act) ne s'applique pas.

Source — `https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf`

Canada : aucune décision de référence en matière de juste valeur pour cette période. Aucune décision canadienne relative à la juste valeur ou à l'abus de position dominante dans le domaine immobilier pour l'année 2025-2026 n'a été relevée lors de cette analyse. Les évaluations portant sur des intérêts connexes représentant des montants élevés concernent les dossiers d'infrastructures et d'expropriation — *Metrolinx* ci-dessus et *Remington* ci-dessous.

Mexique : aucune décision comparable. Aucune décision mexicaine publiée en matière de juste valeur des entreprises ou de rachat immobilier datant de 2025-2026 n'est comparable à la pratique relative à l'article 238 des îles Caïmans ni à l'affaire « *ES NPA* » jugée par la Cour fiscale des États-Unis.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Canada — quand les dommages-intérêts ne suffisent pas : la voie de l'exécution forcée

Le caractère unique est une conclusion d'évaluation. Trois décisions rendues en appel en quatorze mois ont tourné autour de la question de savoir si l'argent pouvait se substituer au terrain, et cette question — le caractère adéquat des dommages-intérêts — n'est autre que la substituabilité revêtue d'un habit de réparation. Dans l'affaire « *Culos Development v Baytalan*» (2025 BCCA 265), la Cour d'appel de la Colombie-Britannique a ordonné l'exécution forcée d'une option portant sur un terrain à bâtir à Kelowna, fondant le caractère unique de ce dernier sur la situation spécifique en matière d'urbanisme et de rezonage plutôt que sur une quelconque valeur sentimentale du terrain résidentiel. Dans l'affaire *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21), la Cour d'appel de l'Ontario a refusé l'exécution spécifique d'un terrain vacant de 45,7 acres à Caledon — qui n'était pas unique — et a jugé qu'une demande de dommages-intérêts omise en première instance ne pouvait être ajoutée ultérieurement ; le taux hypothécaire progressif applicable à la date d'échéance du solde a été examiné au regard de l'article 8 de la loi sur les intérêts (Interest Act). Et dans l'affaire *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168), un $dépôt de 1,1 million sur une $11 millions d'achat de dix lots qui a échoué (montants tels que rapportés) a été jugé suffisant pour justifier le privilège de l'acheteur susceptible de fonder un certificat de litige en cours. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, qui reste la référence en la matière) définit la limite : un locataire exerçant une option d'achat qui retient une partie du prix perd cette option.

Conséquences pour les experts. La question du caractère unique est une question d'évaluation tranchée par les juges : celle de savoir s'il existe un substitut comparable au niveau du montant des

dommages-intérêts. L'affaire « *Culos* » reconnaît le caractère unique de ce que valoriserait précisément une expertise immobilière — les droits de construction — tandis que l'affaire « *Rabinowitz* » le nie pour une simple superficie en acres, précisément parce que le marché propose des biens comparables. L'analyse de substitution d'un expert, réalisée pour déterminer la valeur, est la même que celle effectuée par un tribunal chargé de statuer sur les mesures de redressement.

Sources de — Commentaire de *Culos* (à lire en anglais) : `https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation` ; *Rabinowitz* : `https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz` ; *RStyle* : `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043` ; *1785192 Ontario* : `https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf`. Ces entrées s'appuient sur les reportages et commentaires identifiés, et non sur les textes de jugement consultés par ce département.

Confirmation d'une décision d'expertise : *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2e département, 18 juin 2025), confirmation d'une décision d'expertise relative à un incendie : absence de fraude, de partialité ou de mauvaise foi.

Source — `https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm`

Un dommage caché ne constitue pas une erreur manifeste : *One Church v. Brotherhood Mutual .* *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764, annule une expertise d'assurance exécutoire uniquement en cas de fraude ou d'erreur manifeste ; la découverte ultérieure d'un dommage ne suffit pas.

Source — `https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals`

C'est l'arbitre qui détermine la nature du bien : *Cantina Enterprises II .* *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) laisse à l'arbitre et à l'expert en évaluation le soin de déterminer ce qui constitue un bien mobilier d'entreprise une fois que la couverture de l'incendie est admise.

Source — `https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/`

Annulation d'une sentence de 187 millions de dollars rendue dans l'affaire «$ » : *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA .* *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (N.D. Fla., 22 septembre 2025) a annulé une sentence de 187 millions de dollars rendue dans l'affaire «$ » relative à l'ouragan Sally et a ordonné la constitution d'un nouveau collège d'arbitres.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367`

Les cendres et les débris ne constituent pas une perte physique directe : *Gharibian v. Wawanesa .* *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), stipule que le nettoyage des cendres et des débris provenant d'un incendie de forêt à proximité ne constitue pas une « perte physique directe ». Le débat parallèle sur l'évaluation dans le cadre du programme d'indemnisation se trouve dans les modèles de perte de valeur liés à l'incendie d'Eaton (RAND, 2025).

Source — https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments ; https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf

Retard de développement dû aux lignes de transport d'électricité : *Remington Development v. ENMAX* . *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15 septembre 2025) a accordé à C$ 11,08 millions pour le retard de développement causé par les lignes de transport d'électricité.

Source — https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999

Où se trouvent les documents mexicains. Le Mexique est bien représenté dans les deux premières catégories — les décrets d'expropriation et le Droit relatif à l' *predial* — et peu représenté dans les six autres, en ce qui concerne les avis d'évaluation rendus en appel . Ces litiges relèvent plus souvent de l' *amparo* , de l' *extinción de dominio* , ou des sentences du CIRDI (Vulcan ; Access Business Group) que des affaires traitées par les tribunaux aux affaires familiales ou des dossiers d'expertise en assurance.

L'expertise n'est pas imposée tant que la couverture fait l'objet d'un litige : *FutureCare Health v. Affiliated FM* . *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), a refusé d'imposer une expertise tant que la couverture restait contestée — c'est l'ordre des opérations qui compte, et non le nombre.

Source — https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/

Canada : estimation de la valeur d'une maison détruite. Une synthèse des pratiques de 2025 traite des dommages-intérêts au titre du coût de remplacement des résidences détruites — ce qui est indemnisable lorsque le bâtiment ne peut pas être réparé.

Source — https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation

Mexique : cette mesure relève des décisions arbitrales. Aucune décision mexicaine publiée concernant une clause d'évaluation relative à un incendie ou à un ouragan pour la période 2025-2026 n'a été trouvée. Les décisions portant sur des montants élevés en matière d'évaluation des pertes sont les décisions arbitrales enregistrées sous la rubrique « expropriation » — *Vulcan* et *L1bre*.

Couverture et état d'avancement

Cet article rend compte des conclusions tirées, et non de toutes les décisions prises. Points en suspens :

- **États-Unis**. Les décisions rapportées ont été recueillies via les sites des tribunaux eux-mêmes et par le biais de recueils de jurisprudence, et chaque note de source précise de quelle source il s'agit. Aucune recherche systématique n'ayant été effectuée dans les recueils consacrés à l'expropriation ou des recueils consacrés à l'impôt foncier n'a donc pas été effectuée ; les recours en matière d'évaluation foncière au niveau des États — qui constituent le plus vaste ensemble de litiges américains en matière d'évaluation en termes de volume — ne sont représentés

que par une poignée de cas. Un rachat de part dans le cadre d'un partage identifié pour le présent volet (Tribunal supérieur de Los Angeles, 2026) a été retiré car la source enregistrée correspondait en réalité à une autre affaire.

- **Canada**. Le Québec et l'Ontario sont cités sur la base de leurs lois ; une décision rendue en vertu de la loi québécoise de 2023 et une autre du Tribunal foncier de l'Ontario sont rapportées, tandis que les décisions de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de la Saskatchewan sont classées dans d'autres catégories. L'arrêt de la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick sur le titre autochtone n'a pas été consulté, et plusieurs éléments canadiens sont repris tels qu'identifiés mais non vérifiés lorsque le texte l'indique. La loi fédérale « *Expropriation Act* » n'a pas fait l'objet d'une analyse.

- **Mexique**. La loi est citée à partir de son texte. Les sites de la Suprema Corte ont refusé l'accès automatisé dans leur intégralité ; les décisions mexicaines reposent donc sur la publication hebdomadaire de la Cour telle que reproduite ailleurs et sur des articles de presse ; l'amparo concernant l'ejido de mai 2026 provient de la presse et n'a pas été publié.

Décisions judiciaires récentes en Amérique centrale : Costa Rica, Guatemala, Panama

Traduction en anglais à partir de l'espagnol par l'IA

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

Décisions judiciaires récentes • *The Valuation Engineer*

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

DOI : 10.67330/35aawn75

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 ou dans le numéro 1 sont délimitées et ombrées.

Portée et sources

Cet article porte sur trois pays d'Amérique centrale — le Guatemala, le Costa Rica et le Panama — dont aucun n'avait été abordé dans le numéro 1. Il traite de la manière dont les biens immobiliers y sont évalués et de la façon dont la loi fixe cette valeur. L' en matière d'expropriation — c'est-à-dire l'expropriation de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation » — constitue la section la plus longue : deux sentences rendues en vertu de traités d'investissement à l'encontre du Guatemala, la séparation, au Costa Rica, entre la *avalúo*

administrative et la *justiprecio* judiciaire, ainsi qu'une expropriation panaméenne dont le montant n'a pas encore été fixé. Ce n'est pas la limite du bien à évaluer : la réforme de l'impôt foncier au Guatemala, l'assiette de l'impôt sur les transferts au Panama et la durée d'amortissement, le prix de base lors d'une vente judiciaire au Panama, ainsi que l'expertise costaricaine relative au partage des biens matrimoniaux sont traités ci-dessous sous leurs propres rubriques.

Peu de ces décisions judiciaires sont mentionnées. Les deux sentences guatémaltèques ont été publiées en anglais sur Jus Mundi, et une décision de la Sala Constitucional du Costa Rica est citée dans la base de données du pouvoir judiciaire (Nexus). La décision de la Sala Tercera panaméenne est tirée du recueil de la Procuraduría de la Administración, et non du jugement lui-même. Le reste — le mémoire du PCCP, le décret guatémaltèque, la base de données des ventes aux enchères panaméennes, les arbitrages relatifs au canal et au port ainsi que la pratique du droit de la famille au Costa Rica — repose sur des articles de presse ou des commentaires de praticiens, et est identifié comme tel au moment de son utilisation. Aucun chiffre ne doit être cité à partir de cette publication sans mentionner la source correspondante.

Provenance. Les documents consultés en espagnol sont signalés au moment de leur utilisation par une note **de source** renvoyant à l' original. Tout ce que ce service dit au sujet d'une telle décision est son propre résumé rédigé en anglais, et non une traduction des termes du tribunal, et l'édition espagnole de cette revue doit présenter ces passages comme une description rédactionnelle et renvoyer vers le lien plutôt que de retraduire cet anglais en espagnol.

Expropriation

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

Guatemala — la date d'évaluation et un inventaire dont les prix ont été fixés par analyse

***Kappes* — valeur vénale convenue, tout le reste contesté.** Dans une sentence rendue le 23 décembre 2025 concernant le concession minière Tambor / La Puya, les parties ont convenu que le critère était la valeur vénale, puis ont contesté la quasi-totalité des éléments pris en compte pour son calcul : la date à laquelle la valeur devait être fixée (*ex ante* 2016 par opposition à la date de la sentence), l'évolution du cours de l'or, les flux de trésorerie actualisés par opposition aux coûts irrécupérables, et la valorisation d'un stock de concentré d'or saisi — que l'expert du demandeur avait évalué en multipliant le nombre de grammes saisis par le cours au comptant et par un taux de recouvrabilité de 83 %. Le tribunal a rejeté la demande, dont le montant dépassait les$s 400 millions de dollars américains.

***Energía y Renovación* — une estimation des coûts, déduction faite de ce qui n'a pas pu être évité.** Dans une sentence rendue le 31 mars 2025, le litige portait sur le montant des coûts irrécupérables du demandeur, s'élevant à$146,8 millions de dollars US, et le chiffre avancé par l'État, soit$35,7 millions de dollars US. Le tribunal est parti des coûts, en a déduit les actifs recouvrables et les impôts, puis a réduit le résultat de 20 % pour défaut de minimisation de l'.

Conséquences pour les experts. Aucune de ces deux sentences ne constitue une expertise foncière, et aucune ne devrait être citée comme telle. Elles soulèvent la question de la date sous sa forme la plus

pure en matière contentieuse — où un même actif donne lieu à des chiffres sensiblement différents selon qu'il est évalué avant la mesure contestée ou à la date de la décision — et, dans le cas de l'inventaire des concentrés, un exemple exceptionnellement explicite de détermination du prix des stocks par analyse, au cours au comptant et en tenant compte d'un facteur de payabilité plutôt que par comparaison.

Note de vérification. La réforme cadastrale et fiscale de l'IUSI (Décret n° 18-2026) est traitée ci-dessous dans la rubrique *« Fiscalité »*, où elle a sa place. Le renvoi de l'affaire n° 13.550 de la CIDH (Maya Achí / Finca Buena Vista) devant la Cour interaméricaine, signalé le 28 juillet 2026, concerne un titre communal et ne comporte aucun montant d'indemnisation équitable publié. Il n'est pas considéré comme une évaluation en cours.

Sources de — Prix « *Kappes* » (en anglais) : `https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025` ; Prix « *Energía y Renovación* » (en anglais) : `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025` ; Rapports de l'IUSI sur la réforme : `https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

Costa Rica — l'offre administrative et l' *perito*désigné par le tribunal

Deux évaluations, dont une seule est contraignante. La structure prévue par la Ley de Expropiaciones, articles 21 à 22, 30 et 32, constitue la doctrine la plus claire *justiprecio* parmi les juridictions ajoutées ce trimestre. L'*avalúo* administrative correspond à l'offre de l'État, et non à l'indemnisation. Le propriétaire dispose de cinq jours ouvrables pour faire opposition. En cas d'opposition, l'*justiprecio* judiciaire est fixée par un expert désigné par le tribunal *perito*, et l'expertise doit tenir compte de la topographie, de l'état et de l'usage des aménagements, des ventes de biens immobiliers voisins, de l'usage commercial et industriel, des droits des locataires et des charges grevant le bien. Les tribunaux rejettent la thèse selon laquelle une « *avalúo* » (valeur de rachat) pourrait légalement être nulle.

Un dépôt à titre indicatif. Le dossier administratif cité dans les documents du Bureau du procureuría General de la República fait état d'une offre déposée de 380,6 millions de CRC, ventilée comme suit : 98,8 millions de CRC pour le le terrain, 272,2 millions de CRC pour les travaux complémentaires et 9,6 millions de CRC pour les indemnités de bail. Ces proportions sont révélatrices : dans ce dossier, le terrain représentait moins d'un quart de l'offre.

Résolutionón° 03364-2026 — restriction sans montant. Le 28 janvier 2026, la Chambre constitutionnelle s'est prononcée sur un recours formé contre le décret 25902-MIVAH, relatif à la zone spéciale de la Grande Área Metropolitana, après que que l'INVU eut refusé des lotissements pour des raisons d'urbanisme. L'affaire porte sur la restriction des droits à l'aménagement plutôt que sur le montant : la conséquence en termes de valeur est réelle mais implicite, et aucune somme n'a été accordée.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le Costa Rica distingue institutionnellement ces deux types d'expertise, contrairement à de nombreux autres systèmes, et cette distinction constitue un enseignement pratique. Une «*avalúo* administrative » établie dans le cadre d'une offre et une «*justiprecio* judiciaire » établie par un expert désigné par le tribunal sont deux instruments distincts s'adressant à des publics différents, et la liste de contrôle légale pour cette dernière est exception-

nellement explicite : les droits des locataires et les charges hypothécaires constituent des rubriques spécifiques, et non des ajustements laissés à la discrétion de l'évaluateur.

Note de vérification. Aucune décision costaricaine de 2025-2026 modifiant la comparaison des ventes et la composition des coûts n'a été trouvée. Le litige en cours reste l'*avalúo* administrative face à l'*perito* judiciaire.

Sources — Chambre constitutionnelle, Résolutión n° 03364-2026 (à lire en espagnol) : `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426` ; sur une «*avalúo*» égale à zéro : `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912` ; dossier de la PGR *justiprecio* (en espagnol) : `https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nValor1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1` ; guide à l'intention des praticiens (en espagnol) : `https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos`.

Panama — un litige concernant la propriété, et *peritos* a été exclu

PCCP contre le décret exécutif n° 90. Panama Colon Container Port (PCCP), l'ancien concessionnaire du port à conteneurs d'Isla Margarita, a déposé le 19 décembre 2025 devant la Sala Tercera de la Corte Suprema un recours contre le décret exécutif n° 90 du 20 octobre 2025, par lequel la présidence a ordonné l'expropriation de quarante et une *fincas* sur l'île. L'intérêt de l'évaluation réside dans le fait que la fixation du prix est au point mort. *La Prensa* rapporte que la PCCP elle-même avait empêché les e*peritos* s du Ministerio de Economíaí y Finanzas et du Contraloríe a General d'accéder à la zone, et que le montant de l'indemnité que l'État devra verser n'est pas connu. Le décret a ordonné l'expropriation ; le propriétaire, qui conteste cette décision, aurait empêché les évaluateurs de l'État d'accéder au terrain, et aucun chiffre n'est disponible.

Conséquences pour les experts. Si le rapport est exact, l'obstacle provient ici du propriétaire, et non de l'État. Un propriétaire qui conteste la légalité d'une expropriation peut considérer l'expertise de l'État comme une étape de la procédure même qui fait l'objet du litige et refuser de coopérer ; le coût de cette position est que l'indemnité reste indéterminée tant que le litige est en cours d'examen. Lorsque l'expertise ne peut être réalisée, la date de valeur est reportée, et chaque mois de report soulève la question de savoir sur quel marché le montant final sera calculé. Le rapport ne précise pas qui détient l'*fincas*, et aucune hypothèse n'est émise ici à ce sujet.

Note de vérification. Aucun arrêt publié de l'*justiprecio* panaméen datant de 2025-2026 fixant l'indemnité d'expropriation n'a été trouvé dans les sources accessibles au public. La décision du 13 mai 2026 du Primer Tribunal Superior rejetant l'*amparos*e contre l'Acuerdo Municipal 270 maintient en vigueur le plan d'aménagement du territoire local de San Francisco ; un tel zonage est déterminant pour la valeur, comme le montrent les documents chiliens figurant dans la rubrique « Affaires récentes des tribunaux sud-américains » (C7) de ce numéro, mais le tribunal n'a fixé aucun montant. L'*comiso*n pénale des résidences dans le cadre de l' Operación Génesis relève de la confiscation plutôt que de l'évaluation. Aucune de ces deux mesures n'a été appliquée. L'affaire relative au PCCP mentionnée ci-dessus est rapportée à partir d'une seule enquête de presse ; le dossier lui-même n'a pas été consulté, et aucun jugement ni expertise n'a été rendu. Les arbitrages relatifs à la concession du canal-port sont mentionnés ci-dessous dans la section « *Litiges entre associés, actionnaires et rachat de parts* », où la valeur en jeu est celle d'une concession plutôt que celle d'un terrain.

Sources de — Recours du PCCP contre le décret exécutif n° 90, *La Prensa* unité d'enquête (à lire en espagnol) : `https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/` ; PLOT San Francisco / Accord n° 270 (en espagnol) : `https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270`.

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.

Guatemala — l'IUSI ramené à zéro. Le décret n° 18-2026 du 28 août 2026 fixe le taux de l'IUSI à zéro pour les biens immobiliers résidentiels et à usage mixte, et redéfinit les taux applicables aux biens commerciaux. Il s'agit d'une réforme législative qui modifie les assujettis plutôt que la manière dont un tribunal procède à l'évaluation ; elle est mentionnée ici car elle supprime d'un seul coup la principale occasion pour laquelle les biens immobiliers résidentiels guatémaltèques étaient évalués. Quarante-cinq municipalités n'auraient perçu aucun IUSI en 2025, ce qui suggère que le cadastre dans une grande partie du pays n'avait déjà qu'une valeur théorique.

ITBI — le montant le plus élevé entre le prix indiqué dans l'acte et la valeur cadastrale. Au Panama, les droits de mutation s'élèvent à 2 % du montant le plus élevé entre le prix indiqué dans l'acte de vente et la valeur *valor catastral*. Cela implique l'application d'une règle de priorité de la valeur cadastrale sur la valeur contractuelle lors de chaque transaction. Il s'agit d'une disposition fiscale plutôt que d'une décision judiciaire en matière d'évaluation, mais c'est la règle à laquelle un évaluateur panaméen est le plus souvent confronté.

***Adama Real State v DGI* — une durée minimale de dépréciation.** La troisième chambre de la Cour suprême a statué le 22 juillet 2025 que la durée d'amortissement d'un bien immobilier ne peut être ramenée à moins de trente ans, en application de l'article 52 du décret exécutif n° 170 de 1993. Cette décision est d'origine fiscale et a un effet directement méthodologique.

Conséquences pour les experts en évaluation. Il s'agit de la décision panaméenne de cette période qui porte sur un élément d'évaluation plutôt que sur une transaction. Une approche par les coûts consiste à déduire l'amortissement cumulé du coût de remplacement, et le taux de cette déduction découle de la durée de vie supposée. Alors que l'administration fiscale et désormais le tribunal fixent un seuil minimal de trente ans, un rapport panaméen qui suppose une durée de vie économique plus courte pour les améliorations avance un argument que la Sala Tercera a refusé d'accepter, et devrait en expliquer les raisons. Ce principe se généralise : une durée d'amortissement n'est pas un paramètre technique neutre, mais un élément contesté, et elle est contestée ici, devant la seule instance qui s'est prononcée à ce sujet.

Source — Guatemala, décret n° 18-2026, communiqué de presse (en anglais) : `https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/` ; ITBI, guide à l'intention des praticiens (en anglais) : `https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026` ; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Sala Tercera, 22 juillet 2025, résumé de l'arrêt de la Procuraduría de la Administraciónón (lu en espagnol ; l' arrêt lui-même n'a pas été lu) : `https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/`.

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.

Panama — Loi n° 415 de 2023 contre le nouveau Code. La question d'actualité concernant l'évaluation au Panama pour la période 2025-2026 ne porte pas sur le montant de l'expropriation,

mais sur le prix de base lors d'une vente judiciaire . La loi n° 415 du 22 novembre 2023 a modifié le Code de procédure judiciaire (ó) afin que le tribunal fixe la base à partir de la valeur marchande du bien, sur la base des *avalúos* fournies par les parties. Le Code de procédure civile (Có) (loi n° 402 du 9 octobre 2023), en vigueur à compter du le 9 octobre 2025, est décrit dans les commentaires des praticiens comme prenant pour base la somme fixée par les parties dans l'acte hypothécaire et, à défaut, la plus élevée entre la valeur cadastrale et une *avalúo* e judiciaire établie à partir de *peritos* . Le choix de celle des deux qui s'applique à une vente donnée soulève le litige pratique de savoir « quel chiffre utiliser ». Aucune des deux lois n'a été consultée dans son texte officiel pour cette entrée, et aucune décision appliquant la nouvelle règle n'a été trouvée.

Source — Loi n° 415 de 2023 (texte officiel, en espagnol ; consulté, mais pas lu dans son intégralité) : `https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf` ; J. Baso, « Éléments novateurs dans les ventes aux enchères judiciaires dans le nouveau Código de procédure civile », IPAL, 14 août 2024 (consulté en espagnol) : `https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Costa Rica — évaluation de l'*gananciales* . Aucune décision quantifiée pour la période 2025-2026 n'a été trouvée. Ce que cette période met en évidence, c'est une pratique bien établie, et cette pratique est suffisamment précise pour être mentionnée : en vertu des articles 41 à 54 du Code de la famille, le partage de l' *gananciales* se fait sur la base d'une expertise judiciaire *avalúo* réalisée par un professionnel inscrit au Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. L'exemple concret présenté dans la littérature spécialisée concerne une maison d'une valeur de 220 000 US$, grevée d'une hypothèque de 50 000 US$, dont la valeur est répartie à raison de 85 000 US$ chacun.

Conséquences pour les experts. Deux caractéristiques distinguent ce système de celui des États-Unis. L'expert est désigné par le tribunal à partir d'un registre professionnel plutôt que mandaté par l'une des parties ; ainsi, la confrontation entre des avis divergents, qui caractérise la plupart des évaluations en matière de divorce aux États-Unis, ne se présente pas sous la même forme ; et la déduction de la charge hypothécaire est intégrée au partage plutôt que de faire l'objet d'un débat, ce qui met fin à le débat visant à déterminer si la dette ou la valeur nette constitue le bien matrimonial. Lorsque l'expertise est unique et désignée par le tribunal, le débat se déplace de la valeur vers la date, et la pratique costaricaine est peu étoffée en ce qui concerne la date.

Source — Pratique costaricaine relative à l'*avalúo* en matière de divorce et de séparation des biens (à lire en espagnol) : `https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

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.

Les concessions portuaires et fluviales, à noter. En janvier 2026, la Corte Suprema a déclaré inconstitutionnelle la concession de 1997 en vertu de laquelle Panama Ports Company (PPC), une filiale de CK Hutchison, exploitait les ports de Balboa et de Cristó bal, et en février, l'État a pris le contrôle des deux terminaux. PPC a engagé une procédure d'arbitrage contractuel selon les règles de la Chambre de commerce internationale, dans le cadre de laquelle ses demandes s'élèveraient à plus de$ 2 milliards de dollars américains ; le le 20 août 2026, CK Hutchison a annoncé une autre procédure d'arbitrage au titre d'un traité d'investissement réclamant plus de$ 1,5 milliard de dollars américains.

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La mesure qu'un tribunal pourrait appliquer n'est pas encore connue : aucune sentence, ni aucun mémoire sur le montant de la demande, n'a été publié. Les questions soulevées par une telle plainte — le revenu d'une durée non échue et le poids à accorder à un renouvellement attendu mais non garanti — sont du même ordre que celles auxquelles un évaluateur est confronté dans tout cas de bail ou d'option. Aucun chiffre n'est retenu ici, et la question est rapportée uniquement d'après des articles de presse.

Source — Articles de presse (à lire en espagnol) : `https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos` ; `https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036`.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

No decisions in this category this quarter.

Affaires judiciaires récentes en Amérique du Sud : Argentine, Bolivie, Brésil, Chili, Colombie, Équateur, Guyane, Paraguay, Pérou, Uruguay

Traduit en anglais à partir du portugais et de l'espagnol par l'IA

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

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/jw6ewt36

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 ou dans le numéro 1 sont délimitées et ombrées.

Portée et sources

Commençons par replacer les choses dans leur contexte : le sujet de cet article porte sur la manière dont les biens immobiliers sont évalués en Amérique du Sud et sur la façon dont la loi fixe ce montant. Une grande partie de ce qui suit concerne l'expropriation — la saisie de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation » — ainsi que l'indemnisation due à ce titre, ce qui constitue les informations publiées par ces juridictions. Ce n'est pas le seul aspect du bien à évaluer : la base d'enchères, la base d'imposition des droits de mutation, le loyer réglementé et la durée d'amortissement sont tous abordés ci-dessous, et les éléments relatifs au titre de propriété enregistré , aux registres et à la déchéance sont identifiés comme tels au moment de leur utilisation.

Le numéro 1 a passé en revue le droit interaméricain relatif à la propriété communale autochtone, ainsi que la documentation chilienne et péruvienne sur les *tasaciones* en devises étrangères et l'expropriation. Ce numéro couvre dix juridictions sud-américaines. Le Brésil et la Colombie ouvrent le bal, chacun abordant la relation entre l'expertise et l' indemnisation due. Vient ensuite

l'Argentine, avec la loi nationale et les décisions rendues au cours de cette période. L'Équateur, la Bolivie, le Paraguay, l'Uruguay et la Guyane font l'objet d'études de référence sur la loi relative à l'expropriation — la mesure, la date d'évaluation, qui procède à l'évaluation et comment le montant est contesté —, accompagnées des décisions qui ont pu être recensées. Le Pérou et le Chili reviennent après le numéro 1, le Chili abordant désormais la question de la méthode. Des entrées plus succinctes sous les rubriques fiscalité, crédit, responsabilité, droit de la famille, succession, société de personnes et assurance suivent, et une note de couverture traite du Suriname et de la Guyane française. Le Mexique, ainsi que le Guatemala, le Costa Rica et le Panama, sont traités dans les volets consacrés à l'Amérique du Nord et à l'Amérique centrale de cette rubrique. Les informations reposant uniquement sur des articles de presse sont signalées à l'endroit où elles sont utilisées, et la date indiquée comme « rapportée » correspond à la date de la publication de l'article, la date de la décision n'ayant pas été établie.

Provenance. Les documents consultés en portugais et en espagnol sont signalés au moment de leur utilisation par une note **de source** renvoyant à l' original. Tout ce que ce service dit au sujet d'une telle décision est son propre résumé rédigé en anglais, et non une traduction des termes du tribunal, et les éditions espagnole et portugaise de cette revue doivent présenter ces passages comme une description rédactionnelle et renvoyer vers le lien plutôt que de retraduire cet anglais dans ces langues.

Expropriation

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

La documentation sud-américaine de ce trimestre porte en grande majorité sur l'expropriation, et elle concerne autant le cadre juridique que les décisions : plusieurs de ces juridictions publient peu de jugements fixant le montant de l'indemnisation ; ce qui peut donc être rapporté, ce sont la loi, le tribunal et la mesure que chacun prescrit. Les études par pays qui suivent sont donc présentées dans leur intégralité plutôt que réparties entre les huit rubriques — un régime d'indemnisation ne peut en effet être compris par fragments — et les décisions du trimestre sont classées dans le cadre auquel chacune appartient. Les informations ne portant pas sur l'expropriation ont été déplacées vers la rubrique qui les régit.

Brésil — la possession sans titre constitue-t-elle un droit donnant lieu à une indemnisation ?

L'article 5, XXIV, de la Constitution fédérale exige, en règle générale, que l'expropriation donne lieu à une indemnisation juste, préalable et en espèces ; la Constitution elle-même prévoit toutefois des exceptions pour certaines expropriations liées à la réforme agraire et à la politique urbaine, pour lesquelles elle prévoit une indemnisation sous forme d'obligations. Une question actuellement soumise au Tribunal suprême fédéral (Tribunal suprême fédéral) porte sur la portée de cette garantie ; une seconde, relative aux modalités de paiement, a été réglée en 2023.

Indemnisation en cas de *posse* sans titre de propriété enregistré. La Cour doit déterminer si, et sur quelle base, une indemnisation est due aux occupants d'un bien exproprié qui en ont la possession sans être titulaires d'un titre de propriété enregistré — en l'espèce, des familles à faibles revenus occupant les lieux depuis longtemps. La juridiction inférieure a limité l'indemnisation aux

aménagements *benfeitorias* et aux améliorations, sans tenir compte de la jouissance elle-même et en excluant les intérêts compensatoires et moratoires. Les occupants font valoir que l'indemnisation doit s'étendre à la valeur économique de la jouissance exercée pacifiquement et de manière continue. Selon la presse brésilienne, la Cour supérieure de justice aurait reconnu le droit à une indemnisation pour possession dans certaines circonstances ; aucune décision n'a toutefois été vérifiée.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit de déterminer quel droit fait l'objet de l'évaluation. Si la jouissance sans titre de propriété donne lieu à une indemnisation, elle doit être évaluée — et cette évaluation n'est pas la même chose que celle du droit de propriété, ni celle des aménagements situés sur le terrain. La demande d'expertise exigerait un avis sur ce que le marché serait prêt à payer pour un droit de possession d'une durée et d'une sécurité établies, ce qui constitue une tâche distincte et peu courante .

Le Brésil se demande si la possession sans titre a une valeur que l'État doit indemniser, et la réponse à cette question déterminera les modalités d'évaluation d'un très grand nombre de biens immobiliers brésiliens. Concernant l'indemnisation dans les cas où le détenteur n'est pas propriétaire du terrain, voir les sections consacrées au Nigeria, à la République démocratique et en Indonésie, dans les volets consacrés à l'Afrique subsaharienne et à l'Asie de cette rubrique.

Paiement de la différence par l'*precatório*. Cette question est tranchée. Dans l'affaire RE 922.144 (Thème 865 à portée générale), jugée en 2023, le Tribunal fédéral suprême a estimé que la différence entre le dépôt initial et l'évaluation judiciaire finale est, en règle règle, versée par le biais du régime de l'*precatório* — la file d'attente des ordonnances de paiement judiciaires à l'encontre des entités publiques — lorsque l'entité est à jour dans ces paiements, et par virement judiciaire direct lorsqu'elle ne l'est pas.

Conséquences pour les évaluateurs. Cette décision met à rude épreuve le principe constitutionnel selon lequel l'indemnisation doit être versée *au préalable* , et cette pression pèse précisément sur le travail de l'évaluateur. Le versement initial repose sur l'évaluation effectuée par l'autorité expropriante elle-même ; la différence entre ce montant et la décision judiciaire définitive est ce que les preuves présentées par le propriétaire visent à établir, et c'est cette différence qui est prise en compte. La conséquence pratique est que plus les preuves d'évaluation présentées par le propriétaire sont convaincantes, plus la part de l'indemnité qui est différée est importante.

Itaipu et l'Avá -Guarani. En mars 2025, le Tribunal suprême fédéral a tranché le long litige concernant les terres inondées et défrichées pour le barrage d'Itaipu : l'exploitant est tenu d'acheter 3 000 hectares pour l'Avá -Guarani et de présenter des excuses. Le budget pour l'ensemble des 3 000 hectares s'élève à R$ 240 millions ; en avril 2026, un peu plus de 700 hectares avaient été achetés, pour un montant de R$ 84,7 millions — soit environ R$ 120 000 par hectare, contre un budget prévisionnel de R$ 80 000, ce qui est la comparaison qu'un évaluateur devrait garder à l'esprit lorsqu'un programme de réparation est chiffré par rapport au prix du marché.

Vingt-huit décrets et une obligation d'expertise. Par des décrets signés le 20 novembre 2025, le gouvernement fédéral a déclaré vingt-huit territoires de l' *quilombola* , répartis dans quatorze États, d'intérêt social, ce qui a pour effet d'imposer à l'INCRA l'obligation d'inspecter et d'expertiser les propriétés privées situées sur ces territoires en vue d'une indemnisation . Aucune évaluation n'a encore été réalisée. Ce que ces décrets mettent en place, c'est un processus d'évaluations fondées sur un critère — l'intérêt social — plutôt que sur la nécessité de travaux publics, et ces deux critères ne se traduisent pas toujours par des valorisations identiques.

Conséquences pour les experts immobiliers. Ces deux questions relèvent de la procédure d'attribution de titres de propriété et génèrent des missions d'expertise plutôt que des mandats d'évaluation. Leur intérêt est inverse à celui habituellement observé : il ne s'agit pas de la valeur attribuée à une parcelle par un tribunal, mais de la norme choisie par le pouvoir exécutif avant même qu'un montant ne soit fixé. Lorsque l'expropriation est déclarée d'intérêt général, les biens comparables qui comptent sont ceux du marché rural à la date du décret, et le projet lui-même — le programme d'attribution des titres de propriété — est le type d'influence qu'une règle de « non-prise en compte du projet » (appelée, dans la pratique américaine, « influence du projet » ou « portée du projet ») vise à éliminer.

Source — Itaipu / Avá-Guarani (en anglais) : `https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border` ; les hectares achetés et leur coût, Agência Brasil, 17 avril 2026 (en portugais) : `https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana` ; les vingt-huit décrets, Planalto (en portugais) : `https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados` ; et (en anglais) : `https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml`.

Source — Portuguese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Tribunal fédéral suprême, avis publiés et jurisprudence brésilienne, `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombie — l'évaluation constitue un élément d'information, et non la compensation

Loi n° 388 de 1997, telle qu'interprétée par la Cour constitutionnelle. En vertu de la loi n° 388 de 1997 telle qu'interprétée par la Cour constitutionnelle, l'indemnisation fixée par le juge en cas d'expropriation comprend *daño emergente* et *lucro cesante* — le préjudice indirect et le manque à gagner. La valeur du bien exproprié relève de la première catégorie, et pour la fixer, le juge tient compte de l'*avalúo comercial*, c'est-à-dire de l'évaluation commerciale.

Dans l'arrêt C-1074 de 2002, la Cour constitutionnelle a estimé que l'indemnisation en cas d'expropriation doit réparer le préjudice causé au titulaire du droit de propriété, et *ne* se *limite pas au paiement de la valeur marchande* du bien exproprié ; selon la jurisprudence, elle peut avoir une fonction purement compensatoire, une fonction réparatrice prenant en compte l'*daño emergente* et l'*lucro cesante*, ou une fonction restitutive. L'arrêt C-020 de 2023, relatif à l'expropriation administrative de terrains situés dans des quartiers informels consolidés, en a fait une liste : lors de l'évaluation de l'indemnisation, l'autorité administrative doit tenir compte, entre autres, des paramètres fixés par le législateur, le cas échéant ; de la fonction que doit remplir l'indemnisation dans le cas particulier, qu'elle soit compensatoire, réparatrice ou restitutive ; aux droits faisant l'objet de l'expropriation ; à la situation dans laquelle se trouve la partie concernée ; et au contexte et à l'objectif de l' expropriation. L'évaluation commerciale elle-même tient compte de la réglementation d'urbanisme municipale ou de district en vigueur au moment de l' *offre d'achat* (loi n° 388, article 61) — c'est l'offre, et non l' expertise, qui détermine le régime d'urbanisme à évaluer.

Conséquences pour les experts en évaluation. La Colombie énonce clairement ce principe : l'évaluation constitue un élément de calcul de l'indemnisation et non l' indemnisation elle-même. L'*avalúo comercial*t en tant que preuve d'une composante d'un chef de préjudice. L'*Lucro cesante* est un chef de préjudice distinct que l' évaluation de marché ne prend pas du tout en compte.

Deux autres aspects méritent d'être soulignés. La consigne de prendre en compte la *fonction* de l'indemnisation — qu'elle soit compensatoire, réparatrice ou restitutive — implique qu'un même bien puisse donner lieu à des indemnités différentes selon la raison pour laquelle il est exproprié. Et la consigne de prendre en compte la situation de la partie lésée introduit une circonstance personnelle dans la détermination. Aucune de ces deux questions ne relève de l'avis d'un expert. Toutes deux ont une incidence sur la manière dont le montant estimé par l'expert est utilisé, et un rapport qui ne précise pas ce qu'il couvre et ce qu'il ne couvre pas s'expose à une utilisation abusive.

IDU Résolutionón° 2226 de 2025 — les trois chefs de file, ajoutés. L'expropriation administrative de 2025 par l'Instituto de Desarrollo Urbano illustre bien l'arithmétique colombienne : une «*avalúo* » de environ 128 263 000 COP, à laquelle s'ajoutent *daño emergente* et *lucro cesante*, ce qui donne environ 168 523 527 COP. L'évaluation est inférieure d'environ vingt-quatre pour cent à l'indemnisation, et la différence n'est pas due à un désaccord sur l'évaluation.

C-266 de 2025 — annulation des expropriations d'urgence. La Cour constitutionnelle a annulé l'article 4 du décret n° 108 de 2025, qui autorisait l'expropriation par voie administrative dans le cadre de l' état d'urgence du Catatumbo. Les expropriations déjà engagées doivent désormais suivre la voie de l'achat négocié. Pour l'évaluateur, il s'agit d'un changement de procédure plutôt que de mesure : même parcelle, même « *avalúo comercial* », mais une offre qui doit désormais être négociée plutôt qu'imposée — et une négociation dans laquelle le propriétaire sait que l'administration a perdu son « raccourci ».

Source — IDU Résolutionón° 2226 de 2025 (PDF officiel, à lire en espagnol) : `https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf` ; C-266 de 2025, SUIN-Juriscol (espagnol) : `https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`.

Source — C-020 de 2023, Cour constitutionnelle (version officielle, à lire en espagnol), motif n° 42 : `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm`.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour constitutionnelle de Colombie, arrêt C-1074 de 2002, `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Argentine — valeur cible, le tribunal d'évaluation et l'actualisation des indemnités

La base légale : Loi n° 21.499, article 10. La loi nationale sur l'expropriation de 1977 limite l' indemnisation *indemnización* à la valeur objective *valor objetivo* — la valeur objective — du bien, ainsi qu'aux dommages-intérêts qui constituent une conséquence directe et immédiate de l'expropriation. Sont exclus les éléments liés à la situation personnelle, la valeur affective, les gains hypothétiques, ainsi que toute plus-value conférée par les travaux eux-mêmes qui doivent être réalisés — cette dernière exclusion constituant le mécanisme que la présente étude qualifie de « projet », ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » (scope-of-the-project) ; l' article stipule « No se pagará lucro cesante » — aucun manque à gagner n'est versé. Le Tribunal de Tasaciones de la Nación, le tribunal national d'évaluation , occupe une place centrale dans le dispositif : en vertu de l'article 13, ses plafonds régissent l'acquisition directe par accord, avec une majoration automatique de dix pour cent, et en vertu de l'article 15, le tribunal doit solliciter son avis dans le cadre des expropriations litigieuses, avis qui doit être rendu dans un délai de quatre-vingt-dix jours. L'article 20 fixe la valeur à la date de la dépossession, avec un ajustement tenant

compte de la dépréciation de la monnaie sur la différence entre le dépôt et le paiement effectif, et des intérêts au taux de 6 %.

Remarque préliminaire, mentionnée à titre de contexte et non vérifiée lors de cette étape : étant donné que la loi n° 23.928 (1991) l'indexation des obligations pécuniaires est en général interdite en Argentine, l'actualisation des indemnités s'effectue donc par le biais de solutions jurisprudentielles plutôt que par le biais de la clause de dépréciation de la loi prise au sens littéral.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : InfoLeg, loi n° 21.499 (norme 37292),
`http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Conditions préalables au domaine public et registre de régularisation : CSJN, 31 mars 2026. La Cour suprême de justice de la Nation (CSJN), dans l'affaire FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — procédure d'expulsion (*lanzamiento*) en vertu de la loi n° 17.091 concernant les parcelles 948, 949A et 949B à Ciudad Evita, La Matanza — signé par Rosatti, Rosenkrantz et Lorenzetti, per curiam, a admis l'*queja* (le recours direct contre un rejet d'appel) de la Defensora de Menores e Incapaces, la défenseuse publique des mineurs et des personnes incapables. Le jugement rendu en première instance a été annulé pour arbitraire pour deux motifs : il n'avait pas examiné si les parcelles relevaient du régime de régularisation socio-urbaine prévu par la loi n° 27.453 et du Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, le registre national des quartiers informels), et elle avait omis de vérifier que le terrain relevait du domaine public de l'État national et était affecté à un usage public « real y efectiva » — réel et effectif —, condition préalable à l'action prévue par la Ley 17.091 (Arrêts 339:1530). Les droits au logement s'inscrivent dans le cadre des droits de l'enfant de l'*queja* plutôt que sous la forme d'une décision expresse, et doivent être interprétés en ce sens.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le fait qu'une parcelle de terrain appartenant à l'État se trouve au sein d'un quartier informel répertorié, et qu'elle soit effectivement affectée à un usage public réel et effectif, constituent désormais des éléments de fait déterminants dans le cadre d'un litige. Ces deux éléments déterminent le droit de propriété et le statut d'occupation à évaluer avant qu'une valeur ne soit attribuée à l'un ou à l'autre.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Archives du Ministerio Público de la Defensa, décision du 31 mars 2026,
`https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Identifié, non vérifié ; et une exclusion. D'après les documents de la rédaction, non vérifiés : une décision de la chambre civile de Trenque Lauquen d'août 2026 autorisant l'*reivindicación* — l' action en recouvrement de propriété — malgré d'anciennes restrictions de cession imposées par l'Instituto de la Vivienda de la province de Buenos Aires (IVBA). La décision de la deuxième chambre d'appel de mars 2026 dans l'affaire « *Petersen v Argentina* » est traitée dans la note de vérification ci-dessous : il s'agit d'une procédure new-yorkaise portant sur les statuts d' YPF plutôt que sur le droit immobilier argentin, et ce qu'on en retient est une proposition concernant la compétence juridictionnelle, et non un chiffre.

Le prix d'expropriation détermine ce qui est calculé à partir de celui-ci. Dans l'affaire *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*, jugée le 27 octobre 2025, la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe a estimé que la base de calcul des honoraires

professionnels était le prix d'expropriation fixé dans le dossier lui-même, et non le barème interne de la Caja Forense, qui prévoit deux cents *unidades jus* pour les affaires rurales.

Conséquences pour les experts. La décision porte sur les honoraires, mais le principe va plus loin et mérite d'être énoncé clairement : une fois qu'un prix a été fixé dans le cadre de l'expropriation, c'est ce chiffre — et non un barème professionnel, ni un tableau administratif — qui constitue la base à partir de laquelle tout est calculé en aval. C'est ce même instinct qui motive le rejet par le Chili des listes de référence et celui, par le Pérou, d' un indice nominaliste : le chiffre qui fait autorité est celui qui est effectivement déterminé sur la base des éléments de preuve du dossier.

Expropriation d'un même terrain à deux reprises. Dans l'affaire I. 73.795, jugée le 1er avril 2025, la Suprema Corte de Buenos Aires (Cour suprême de la province de Buenos Aires) a examiné un recours en inconstitutionnalité de la loi n° 14.714, en vertu de laquelle la province avait exproprié des parcelles à San Isidro et à Beccar que la loi n° 11.959 avait déjà prétendu exproprier avant que cette dernière ne soit annulée. Le recours présentait la deuxième loi comme une reproduction de celle qui avait été annulée et invoquait l'arrêt « *cosa juzgada*» (). Le texte accessible de l' arrêt s'arrête à l'exposé des faits ; le dispositif n'a pas été publié, et l'affaire est versée au dossier pour la question qu'elle soulève et non pour une réponse.

Note de vérification. La décision rendue le 27 mars 2026 par la Cour d'appel du deuxième circuit dans l'affaire « *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* » (n° 23-7370, 23-7376) est mentionnée ici en raison de la juridiction qu'elle désigne, et non pour une quelconque mesure d'indemnisation. Infirmant un jugement rendu par l'$, aux États-Unis, portant sur un contrat de 16,1 milliards, la majorité a estimé que les statuts d'YPF ne créaient aucune obligation bilatérale entre actionnaires pouvant donner lieu à des dommages-intérêts et — de manière indépendante — que la loi générale argentine sur l'expropriation constitue un régime complet de droit public qui canalise les demandes liées à l'expropriation vers sa propre procédure. Aucune évaluation ne survit à cette infirmation : la cour n'a fixé ni prix d'offre ni date de référence, et le montant calculé ci-dessous tombe avec le jugement qui l'a établi. Ce qui subsiste, c'est le principe selon lequel l'indemnisation due en cas d'expropriation est déterminée en vertu de la législation propre de l'État expropriant, aussi flagrant que la cour ait jugé le manquement à l'obligation d'offre. Les procédures de reconnaissance relatives à l' expropriation d'Aerolí neas / Marsans, dans lesquelles 390 907 115 US$ s au 10 décembre 2024, majoré des intérêts, a été jugé recouvrable selon un délai de prescription de douze ans plutôt que de trois ans, constituent l'exécution d'une indemnisation fixée depuis longtemps, et ne sont pas non plus considérées comme une référence en matière d'évaluation. Les affaires « Neuqué n » et « La Plata » figurant ci-dessous sous la rubrique « Assurances » reposent sur des informations parues dans la presse plutôt que sur des textes de jugement consultés par ce département.

Río Negro — le chiffre avancé par la Junta, avec les intérêts à compter de la dépossession. Dans l'affaire *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (arrêt n° 17 du 2 juin 2025), le tribunal contentieux-administratif de première instance de Viedma — l'Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa n° 13, et non le Tribunal supérieur — a rejeté le rapport d'expertise judiciaire pour vice de méthode et a retenu le montant fixé par la Junta de Valuaciones provinciale, soit$406 243,50 dollars américains. Elle a appliqué un taux d'intérêt de 8 % par an à compter de la dépossession du 7 octobre 2021 jusqu'à la date du jugement, ce qui a porté la valeur du terrain à$525 022,60 dollars américains, exprimée dans la décision comme 630,0 millions d'ARS ; en ajoutant 8,4 millions d'ARS pour la clôture, le total s'élève à 638,4 millions d'ARS. La règle

relative aux intérêts est la suivante : lorsque les intérêts courent à compter de l'expulsion, le délai entre la saisie et le jugement est à la charge du propriétaire, et non à sa charge.

Webuild — la date d'évaluation, considérée isolément. La sentence du 28 avril 2025 dans l'affaire *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* a conclu à une violation du principe de traitement juste et équitable plutôt qu'à une expropriation, et le litige qui subsistait portait presque exclusivement sur la date d'évaluation : 2006, date à laquelle le comportement fait l'objet de la plainte a commencé, contre le 31 août 2014.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La raison pour laquelle cette affaire est mentionnée dans un recueil consacré à l'immobilier tient au fait que le débat sur la date d'évaluation a été mené de manière autonome, indépendamment de la responsabilité, et que le tribunal a dû déterminer l'incidence du passage de huit ans sur l'évaluation du préjudice — l'inflation, le taux de change et le marché contrefactuel évoluant tous simultanément. Un expert chargé d'une évaluation rétrospective effectue le même exercice, généralement sans bénéficier des mémoires présentés par les parties.

Source — Río Negro, UJCA n° 13 (Viedma), arrêt n° 17 du 2 juin 2025, protocole provincial (à consulter en espagnol) : `https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0`; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, sentence du 28 avril 2025, Jus Mundi (en espagnol) : `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025`.

Sources s — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (site officiel, à lire en espagnol) : `http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf` ; SCBA I. 73.795 (en espagnol) : `https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472` ; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, n° 23-7370, 23-7376 (2e cir. , 27 mars 2026), avis préliminaire : `https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf` ; YPF, communiqué officielé : `https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0`.

Équateur — l'« avalúo » cadastral, le gel des annonces et le plafond de 10 %

La loi. Le fondement constitutionnel est l'article 323 de la Constitution de 2008 : aux fins de la mise en œuvre de plans de développement social, de gestion environnementale durable et de bien-être collectif, les institutions de l'État, « por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Toute forme de confiscation est interdite » (pour des raisons d'utilité publique ou d'intérêt social et national, elles peuvent déclarer l'expropriation de biens, sous réserve d'une évaluation juste préalable, d'une indemnisation et d'un paiement conformément à la loi ; toute forme de confiscation est interdite). L'article 321 garantit la propriété sous ses formes publique, privée, communautaire, étatique, associative, coopérative et mixte, sous réserve de sa fonction sociale et environnementale.

Le fondement juridique de la procédure d'expropriation est — contrairement à une information diffusée dans le cadre de cette enquête — non pas le Código Orgánico Administrativo (COA, le code administratif général de 2017), qui ne contient aucune disposition relative à l'expropriation,

mais la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, la loi organique sur le système national des marchés publics, R.O. — Registro Oficial, le Journal officiel de l'Équateur — Supplément 395, 4 août 2008). Sa section relative à l'acquisition et à l'expropriation a été entièrement réécrite par une loi organique de réforme publiée au Registro Oficial, Cuarto Suplemento n° 140 du 7 octobre 2025, et figure désormais à la sectionón° IV, articles 61 à 72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*) : Les articles 61 à 64, traités ici, portent sur la déclaration, le prix, le tracé contesté et la prise partielle, tandis que les articles 65 à 72 traitent des entreprises concernées, des autres dommages, de l'occupation temporaire, des charges, de la réversion et des biens de l'État. En ce qui concerne les expropriations des gobiernos autónomos descentralizados (GAD, gouvernements autonomes décentralisés), les articles 446 à 447 du code territorial COOTAD (Código Orgánico de Organización territorial, de l'autonomie et de la décentralisation) renvoient « la détermination du juste prix, la procédure et les autres aspects » à la LOSNCP. La phase judiciaire se déroule conformément au Código Orgánico General de Procesos (COGEP, le code général de procédure), articles 96, 143, paragraphe 6, 326, paragraphe 4, point e) et 332, paragraphe 9, tels qu'ils figurent ici dans la version consolidée au 4 août 2026. L'expropriation à des fins agri-foncières de terres rurales est expressément régie par une loi spécifique (article 61 de la LOSNCP, clause finale).

La mesure. La voie négociée est encadrée par le cadastre municipal. En vertu de l'article 62, après notification de la « declaratoria de utilidad pública » (déclaration d'utilité publique), les parties disposent de trente jours pour parvenir à un accord direct, et le « ne pourra dépasser dix pour cent (10%) de la valeur de l' évaluation enregistrée au cadastre municipal et sur la base de laquelle a été acquitté l' impôt foncier de l'année précédant l'annonce du projet dans le cas de la construction d'ouvrages, ou de la déclaration d'utilité publique et d'intérêt social pour les autres acquisitions, dont sera déduite la plus-value provenant des travaux publics et d'autres travaux étrangers à l'action du propriétaire » — elle ne peut dépasser de plus de dix pour cent l' évaluation (valeur officielle) enregistrée au cadastre municipal sur la base de laquelle la taxe foncière a été acquittée au cours de l'année précédant l' (pour les travaux) ou avant la déclaration (pour les autres acquisitions), *déduction* faite de toute plus-value résultant de travaux publics ou d'autres causes non imputables à l'action propre du propriétaire. À défaut d'accord, l'entité émet l'acte d'expropriation « en prenant comme prix l'évaluation établie », consigne cent pour cent de l'évaluation certifiée et saisit le Tribunal contencioso-administratif en vue d'une occupation immédiate ; le propriétaire peut contester « uniquement en ce qui concerne la détermination de la juste évaluation, de l'indemnisation et du paiement » (article 63) — uniquement la juste évaluation, l'indemnisation et le paiement, dans le cadre de la procédure sommaire prévue par la COGEP, articles 326, paragraphe 4, point e), et 332, paragraphe 9.

Qui procède à l'évaluation. L'évaluation est municipale. La déclaration doit être accompagnée de « l'évaluation établie par le Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado » (article 61), et devant le tribunal, la plainte doit être accompagnée du certificat cadastral mentionnant l'« avalúo » (article 143, paragraphe 6, du COGEP). Le contenu de la valeur municipale est fixé par les articles 494 à 496 du COOTAD : la valeur du bien immobilier correspond à la somme de la valeur du terrain, déterminée « par un processus de comparaison avec les prix unitaires de vente de biens immobiliers présentant des conditions similaires ou homogènes dans le même secteur » (comparaison avec les prix de vente unitaires de biens immobiliers similaires ou homogènes du même secteur), et de la valeur des bâtiments au coût de remplacement amorti ; les communes fixent les paramètres par arrêté municipal conformément à la méthodologie de l'autorité nationale du cadastre, et doivent procéder à des

réévaluations générales des biens immobiliers urbains et ruraux tous les deux ans (article 496).

La date et le projet. L'Équateur contrôle l' influence du projet sur la valeur grâce à un instrument qui lui est propre, l'« annonce du projet » (annonce du projet) prévue à l'article 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, la loi organique sur l'aménagement du territoire, l'utilisation et la gestion des sols, R.O. Supplément 790, 5 juillet 2016) : cette annonce « permet de fixer l' évaluation des biens immobiliers situés dans la zone d'influence des travaux publics à la valeur en vigueur à la date de l'annonce publique desdits travaux, afin d'éviter le paiement d'une surenchère en cas d' expropriations immédiates ou futures » — elle fixe l'évaluation de tous les biens immobiliers situés dans la zone d'influence des travaux à la valeur en vigueur à la date de l'annonce publique, précisément « afin d'éviter le paiement d'un surcoût ». L'annonce est obligatoire ; elle est notifiée au propriétaire, au service municipal des évaluations et du cadastre ainsi qu'au registre foncier, et elle devient caduque de plein droit si le projet ne démarre pas dans un délai de trois ans. L'article 62 de la LOSNCP ajoute la déduction, mentionnée ci-dessus, de la plus-value liée aux travaux publics ; et en cas d'expropriation partielle, le jugement lui-même déduit « la plus-value que présente le bien immobilier » — la plus-value revenant à la partie restante — ainsi que les taxes municipales (article 96, paragraphe 2, du COGEP). Le gel de la valeur, la déduction et la compensation — une compensation déduisant de l'indemnisation la plus-value que le projet public confère au terrain conservé par le propriétaire — sont trois instruments distincts visant le même objectif.

Expropriation partielle et reliquat. Si une expropriation partielle laisse au propriétaire moins de quinze pour cent du bien, « por extensión o precio » (en superficie ou en valeur), le propriétaire peut exiger que l'expropriation porte sur la totalité ; et l'organisme expropriant est tenu d'acquérir le reliquat lorsque celui-ci est inférieur à la superficie minimale de parcelle fixée par le GAD municipal ou métropolitain (article 64 de la LOSNCP ; la règle des quinze pour cent est reprise à l'article 96, paragraphe 5, du COGEP).

L'affaire relative aux pouvoirs de révision des évaluations. Avis 1-26-OP/26 du 4 juin 2026 (juge rapporteur José Luis Terán Suárez ; rendu par la Cour le 11 août 2026) a statué sur le recours présidentiel pour inconstitutionnalité formé contre le projet de loi de réforme de la LOOTUGS. L'assemblée plénière a partiellement fait droit au recours, le déclarant fondé en ce qui concerne neuf articles du projet de loi. Trois points de droit revêtent une importance particulière pour la pratique en matière d'évaluation : la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT, la surintendance de l'aménagement du territoire) ne peut « déterminer » l' identification de vices cachés dans les instruments d'urbanisme de manière à fonder la responsabilité ultérieure des consultants (projet d'article 84.1 ; contraire aux articles 213 et 226 de la Constitution) ; elle ne peut pas présélectionner l'« idoneidad y competencia técnica » des consultants engagés par les GAD (article proposé n° 96, première partie, point 15) ; et elle ne peut pas « supervisar de oficio actos o valores municipales » — superviser d'office les actes ou valeurs municipaux — « sans délimitation suffisante », un pouvoir que la Cour a jugé incompatible avec les articles 213, 226, 238, 240, 264, alinéa 5, 266 et 301 de la Constitution (paragraphe 95). La Cour a explicitement indiqué que le SOT reste un organe technique de « surveillance, audit, intervention et contrôle » et que ses pouvoirs ne doivent pas se substituer aux compétences constitutionnelles des GAD — qui comprennent, en vertu de l'article 264, les compétences en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme sur lesquelles reposent le cadastre municipal et l'évaluation foncière.

Affaire relative à la limitation des biens. Arrêt 92-22-IN/26 du 23 juillet 2026 (juge rapporteur : Alí Lozada Prado ; huit voix, aucune opinion dissidente ; publiée le 26 août 2026) a rejeté le recours public en inconstitutionnalité formé contre les ordonnances du canton de Loja (Ordonnance 038-2021, article 274 ; Ordonnance 045-2022, articles 1186 et 1187, intégrées par la suite dans l'ordonnance relative au plan 2023-2027), qui exigent la cession à titre gratuit (*cesión obligatoria y gratuita*) des bandes riveraines et des bandes de protection des eaux à la commune dans le cadre des processus d'urbanisation et de lotissement, et restreignent la construction sur ces bandes. Les requérants ont invoqué une confiscation contraire aux articles 323 et 66.26 ainsi qu'une violation de la « reserva de ley » (la réserve légale — le principe constitutionnel selon lequel certaines matières ne peuvent être réglementées que par loi, et non par des règles subordonnées). La Cour a estimé qu'une commune dispose de la compétence constitutionnelle et légale pour imposer de telles obligations urbanistiques par arrêté municipal, que les biens peuvent être limités en raison de leur fonction sociale et environnementale, et que les cessions constituent des limitations proportionnées et non une expropriation ; la demande a été rejetée dans son intégralité.

L'affaire relative à la servitude, en bref. L'arrêt n° 116-21-IN/25 du 4 septembre 2025 (juge rapporteur : Alí Lozada Prado) a rejeté le recours formé contre l'article 1er du décret suprême n° 616 du 19 juin 1974, qui impose une servitude légale à titre gratuit sur une bande de quinze mètres de part et d'autre de l'oléoduc Lago Agrio-Esmeraldas. La Cour a estimé que cette servitude « ne constitue ni une forme d'expropriation, ni une confiscation » : les propriétaires conservent la possession et l'usage à l'intérieur de cette bande, et, au regard d'une analyse de proportionnalité, la restriction non indemnisée est appropriée, nécessaire et proportionnée à la sécurité de l'exploitation du secteur des hydrocarbures . La requête avait invoqué l'article 21 de la Convention américaine des droits de l'homme ainsi que la Constitution ; la Cour a statué sur l'affaire en se fondant sur la clause nationale relative à la propriété.

Deux autres décisions diffusées dans le cadre de cette étude ont été identifiées mais ne relèvent pas du champ d'application : l'arrêt n° 1532-25-EP/26 (publié le 26 août 2026) concerne le principe « non bis in idem » dans le cadre d'actions de protection successives relatives à une attribution foncière impliquant MEGADOME S.A., et non à l'évaluation ; et l'arrêt de la Corte Provincial de Sucumbíos dans l'affaire n° 21333-2025-00130 (titre collectif A'i titre collectif d'A'i Cofán de Sinangoe) constitue une reconnaissance de titre autochtone, antérieure à toute question d'indemnisation (voir également la note de vérification).

L'Équateur n'est pas membre de l'Union européenne et n'est pas bien à évaluer par rapport à la Convention européenne des droits de l'homme. Il est partie à la Convention américaine des droits de l'homme, dont l'article 21 protège le droit de propriété, la Cour interaméricaine des droits de l'homme faisant office de tribunal régional ; le montant de l'indemnisation reste, comme tout au long de la présente étude, une question relevant du droit national.

Conséquences pour les experts. La directive équatorienne est une directive cadastrale assortie d'un plafond strict : lors de la négociation, le prix ne peut dépasser de plus de dix pour cent l'« avalúo » municipal de l'année précédant l' annonce, et la plus-value résultant des travaux est déduite même dans les limites de ce plafond. La date d'évaluation — c'est-à-dire la date à laquelle se réfère l'avis d'évaluation — est donc fixée par un acte administratif — l'anuncio del proyecto — qui peut précéder l'expropriation de trois ans au maximum, et le cycle biennal de réévaluation municipale (article 496 du COOTAD) détermine à quel point la base gelée peut être obsolète. Le recours que le propriétaire peut introduire est limité par la loi à la « justa valoración, indemnización y el pago » devant le tribunal contentieux-administratif ; et après le Dictamen 1-26-OP/26, le contrôle des

évaluations municipales par les instances supérieures relève toujours des mécanismes propres aux GAD, et non de la surintendance nationale.

Note de vérification — Les trois décisions ont été vérifiées par rapport aux publications officielles de la Cour constitutionnelle : les textes intégraux du Dictamen 1-26-OP/26, de la Sentencia 92-22-IN/26 et de la Sentencia 116-21-IN/25 ont été téléchargés depuis le référentiel esacc de la Cour via les pages consacrées aux affaires sur corteconstitucional.gob.ec, et les dates, les rapporteurs et les dispositifs sont tirés de ces fichiers PDF (les dates des décisions sont le 4 juin 2026, le 23 juillet 2026 et le 4 septembre 2025 ; les dates d'août 2026 mentionnées pour les deux premières décisions correspondent aux dates des communiqués de presse de la Cour). Les textes législatifs ont été consultés dans leurs versions consolidées hébergées sur des portails officiels : la LOSNCP (consolidation au 7 octobre 2025) sur le portail des marchés publics SERCOP ; la LOOTUGS (consolidation au 30 janvier 2024), COOTAD (version consolidée au 21 juin 2024) et la Constitution sur le portail de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial et du Ministerio de Defensa ; COGEP dans la version consolidée au 4 août 2026 (bibliothèque de la Defensoría Pública). Il s'agit de consolidations Lexis/Ediciones Legales reprises sur les portails de l'État, et non des originaux du Journal officiel ; les références R.O. ci-dessus identifient les originaux. L'affirmation selon laquelle le COA contiendrait des articles relatifs à l'expropriation a été vérifiée à la lumière de la version consolidée du COA au 13 janvier 2026 et s'est avérée sans fondement — le code ne mentionne nulle part l'expropriation. L'arrêt de Sucumbíos n° 21333-2025-00130 n'a pas pu être vérifié à l'aide d'une source primaire accessible (le service de consultation SATJE du pouvoir judiciaire était inaccessible au moment de la publication) et est simplement identifié. La vitrine de lexis.com.ec (payante) et la recherche sur registroficial.gob.ec n'ont pas pu être utilisées pour l'extraction de texte.

Le Quinto Puente — une mauvaise décision et l'écart entre les chiffres. Les travaux du cinquième pont à Guayaquil ont donné lieu en 2026 à la controverse équatorienne habituelle sous une forme inhabituellement visible. *Expreso* fait état d'offres administratives de$ 15 000 dollars américains,$ 20 000 dollars américains et $ 45 000 dollars, cette dernière concernant un bien dont le propriétaire affirme qu'il est évalué à plus de$ 80 000 dollars. C'est la décision procédurale qui est utile. Sur les vingt-deux actions intentées par le ministère devant le Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de Guayaquil, deux ont été retirées et cinq ont été déclarées irrecevables, le tribunal ayant estimé que le ministère avait intenté une action en «*consignación* », c'est-à-dire le dépôt de la somme proposée, alors qu'une procédure d'expropriation était requise ; les autres étaient en instance. Une offre versée au greffe ne constitue pas une expropriation et ne fixe pas le prix.

Source — Expropriations de Quinto Puente, *Expreso* (à lire en espagnol) : `https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html`.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi organique relative au système national des marchés publics, sectionó, n° IV (articles 61 à 72), telle que modifiée par la réforme publiée dans R.O. Quatrième supplément 140, 7 octobre 2025 (texte consolidé sur le portail du SERCOP) ; Cour constitutionnelle de l'Équateur, Avis 1-26-OP/26 et arrêts 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Bolivie — un « reglamento » de 1879 ayant force de loi, et la valeur marchande dans le cadre de la réforme agraire

Le fondement constitutionnel. L'article 56 de la Constitution de 2009 garantit la propriété privée, individuelle et collective, « toujours que celle-ci remplisse une fonction sociale » — à condition qu'elle remplisse une fonction sociale — et à condition que son utilisation ne porte pas atteinte à l' intérêt collectif. L'article 57 énonce la règle d'expropriation : « L' expropriation ne sera imposée qu'en cas de nécessité ou d'utilité publique, qualifiée conformément à la loi et moyennant une indemnisation juste et préalable. La propriété immobilière urbaine n'est pas soumise à la réversion" — l'expropriation est imposée pour cause de nécessité ou d'utilité publique, qualifiée conformément à la loi et moyennant une indemnisation juste préalable ; les biens immobiliers urbains ne sont

pas soumis à la réversion. Pour les terres rurales, la Constitution divise le domaine en deux : le non-respect de la fonction économique et sociale, ou le régime foncier latifundiste (propriété à titre de « *latifundio* », c'est-à-dire un très grand domaine foncier), constituent des motifs d' *reversión* — les terres reviennent au peuple bolivien sans indemnisation — tandis que l'expropriation foncière pour cause de nécessité et d'utilité publiques s'effectue « y previo pago de una indemnización justa » (article 401).

Le régime général : le règlement de 1879, devenu loi depuis 1884. La loi générale sur l'expropriation est, sur le plan formel, le plus ancien texte de cette étude. La loi du 30 décembre 1884 se compose d'un seul article : « Le décret du pouvoir exécutif du 4 avril 1879, relatif à l'expropriation pour cause de nécessité et d'utilité publique, s'appliquera en tant que loi de l'État » — le décret exécutif du 4 avril 1879 relatif à l'expropriation prévaudra en tant que loi de l'État, sans préjudice de la procédure minière spéciale. Les règles de fond sont donc celles du règlement de 1879. L'article 1 impose quatre conditions préalables à toute cession forcée : une déclaration solennelle attestant que l' ouvrage envisagé est d'utilité publique ; une déclaration indiquant que la cession de tout ou partie des biens est indispensable ; le « justiprecio » — évaluation, littéralement la fixation du juste prix, terme en droit espagnol pour désigner le montant de l'indemnisation en cas d'expropriation — de ce qui doit être cédé ; et le paiement du montant de l' indemnité.

Qui évalue, et ce qui est évalué. Article 7 : une fois la nécessité de l'occupation déclarée, « la valeur de celle-ci et celle des dommages et préjudices que l'expropriation pourrait causer à son propriétaire seront évaluées par des experts désignés à raison d'un par chaque partie, ou « un tiers en cas de désaccord » — la valeur du bien, ainsi que celle des préjudices que l'expropriation pourrait causer à son propriétaire, est évaluée par des experts, chacune des parties en désignant un, avec un troisième en cas de désaccord, désigné à défaut d'accord par le juge de district et pouvant faire l'objet de deux récusations. Les évaluations (tasaciones) sont réalisées par des experts (peritos) ayant passé un examen, ou, à défaut, par des *prácticos* locaux agréés — des personnes qualifiées par leur expérience pratique plutôt que par un examen — assermentées auprès de la municipalité (article 16) ; si une partie ne désigne pas d'expert, elle est réputée accepter celui de l'administration (article 17). L'article 19 précise le contenu de chaque « tasación » : la catégorie, la qualité, la situation et les dimensions légales du bien immobilier, représentées par un plan de la partie occupée, « y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca » — à partir de toutes ces données, la valeur du bien en loyer et en vente est fixée — avec mention de chaque circonstance prise en compte dans l'évaluation. En cas d'expropriation partielle, le même article prévoit que l'évaluation tienne compte « du préjudice pouvant résulter de l'occupation partielle et de la division du bien, dans la partie non concernée par l'expropriation, afin de compenser sa moindre valeur à titre de dommages-intérêts indemnisables » — la dépréciation de la partie non expropriée, versée à titre de dommages-intérêts indemnisables — et inclut les frais d'expertise du propriétaire dans le prix. Le prix total est versé avant la dépossession, ou déposé en cas de réclamation de tiers (articles 8 et 22) ; en cas de refus du prix, celui-ci est consigné à la Banque nationale et les travaux se poursuivent (article 23). En cas d'occupation temporaire, l'article 32 charge les experts d'indemniser le loyer que le bien aurait produit, le préjudice « calculé par la différence entre le prix de l'évaluation vérifiée avant l'occupation du bien et celle pratiquée après l'occupation » — la différence entre une évaluation avant et une après l'occupation — ainsi que les préjudices dûment prouvés. Les recours contre l'évaluation sont portés devant les instances administratives, puis devant les tribunaux administratifs (articles 38 à 40). Le règlement ne contient aucune disposition relative à la date d'évaluation ni aucune instruction indiquant que l' influence des travaux prévus sur la valeur doive être écartée ; rien dans son texte

ne constitue un projet de non-prise en compte.

Le volet agraire : loi n° 1715, telle que refondue par la loi n° 3545. L'expropriation des biens agraires est régie par la Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria, loi n°° 1715 du 18 octobre 1996 , telle que modifiée par la Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria, loi n°° 3545 du 28 novembre 2006 . Article 58 (texte de la loi n° 3545) : l'expropriation agraire a lieu pour un motif d'utilité publique défini par la loi, ou pour non-respect de la fonction sociale dans le cas des biens de petite taille, à la demande de la communauté, « previo pago de una justa indemnización ». Les motifs d'utilité publique sont le regroupement et la redistribution des terres, la conservation et la protection de la biodiversité, ainsi que la réalisation de travaux d'intérêt public (article 59). La disposition correspondante est l'article 60, dans la formulation donnée par la loi n° 3545, article 35 : « Le montant de l' indemnité d'expropriation sera fixé en tenant compte de la valeur marchande des terrains, des améliorations, des investissements productifs ou des investissements de conservation sur la propriété et d'autres critères vérifiables… garantissant une juste indemnisation » — le montant est fixé en tenant compte de la *valeur de marché* des terres, des améliorations, des investissements productifs et des investissements de conservation sur l'exploitation, selon des critères fixés par la surintendance agraire. À titre alternatif, le propriétaire peut demander à être indemnisé, en tout ou en partie, par des terres de valeur marchande équivalente, le coût des investissements dans les cultures pérennes et semi-pérennes étant pris en compte ; et le propriétaire n'est pas tenu de céder les terres tant qu'il n'a pas été intégralement indemnisé (article 60, II-III). La décision d'expropriation est rendue par le directeur national de l'Instituto Nacional de Reforma Agraria et ne peut être contestée que devant le Tribunal Agrario Nacional dans le cadre d'une procédure contentieuse-administrative dans un délai de trente jours (article 61, paragraphe V, texte de la loi n° 3545). La refonte de 2006 constitue en soi une référence en matière d'évaluation : l'article 60 initial de 1996 avait fixé l' indemnité pour les expropriations d'utilité publique à la *moyenne des valeurs déclarées par le propriétaire au titre de l'impôt foncier agricole au cours les deux années précédant l'expropriation* — une mesure d'auto-évaluation en vertu de laquelle les déclarations fiscales du propriétaire déterminaient le prix de l'expropriation —, la valeur marchande étant réservée aux petites exploitations et aux terres communautaires. La loi n° 3545 a remplacé cette auto-évaluation fiscale par la valeur marchande de manière généralisée.

La ligne municipale. Loi n°° 482 du 9 janvier 2014 (Loi sur les gouvernements autonomes municipaux), article 16, exige qu'une loi municipale, approuvée par les deux tiers du Conseil municipal pour autoriser l'expropriation d'un bien privé, « considérant la déclaration préalable d'utilité publique, le paiement préalable d'une indemnisation équitable, une évaluation ou une estimation conformément à un rapport d'expertise ou à un accord entre les parties » — déclaration préalable d'utilité publique , le paiement préalable d'une indemnisation juste, et un « avalúo » ou « justiprecio » conformément à un rapport d'expertise ou à un accord entre les parties — sans compensation en nature par un autre bien public.

Exclusions. Trois décisions du Tribunal constitutionnel plurinational ont été diffusées dans le cadre de cette enquête : SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 et SCP 0228/2026-S3 — concernent l'usucapión (prescription acquisitive), l'équivalent en droit civil de la possession adversative, ainsi que des questions de tutela constitutionnelle relatives à la possession, et non à l'évaluation, et sont simplement identifiées. Aucune décision n° 2024–2026 concernant les dispositions relatives à l'indemnisation du régime de 1879/1884 ou des articles 58 à 61 de la Ley 1715 n'a été trouvée lors de cette recherche.

La Bolivie n'est pas membre de l'Union européenne. Elle a adhéré à la Convention américaine relative aux droits de l'homme le 19 juillet 1979 et a accepté la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine des droits de l' ; l'article 21 de la Convention constitue la garantie régionale de la propriété sur laquelle s'appuient les articles 56 et 57. Le montant de l'indemnisation reste une question relevant du droit national.

Conséquences pour les experts immobiliers. La réglementation bolivienne dépend avant tout de la voie choisie. Dans le cadre de la voie générale, le texte de référence est un « reglamento » du XIXe siècle : la mesure prise en compte est la valeur du bien en location et de vente, majorée des dommages consécutifs, fixée par des experts désignés par les parties, avec un tiers en cas de désaccord, sans date d'évaluation légale et sans projet d'exclusion — la date et la prise en compte de l'influence des projets sont laissées à l'appréciation des experts et des tribunaux en cas de litige. Dans la voie agraire, la base d'évaluation est la valeur marchande du terrain, majorée des améliorations et des investissements, évaluée administrativement ; l'abandon en 2006 du système d'auto-évaluation fiscale signifie que les déclarations fiscales historiques ne constituent plus le prix de l'expropriation — bien qu'elles restent des éléments de preuve que la partie adverse peut invoquer. En matière de terres rurales, la question fondamentale n'est pas du tout celle de la valeur, mais celle de la catégorie : la « reversión » pour non-respect de la fonction socio-économique n'entraîne aucune indemnisation ; c'est donc le fait que l'exploitation remplisse ou non cette fonction qui détermine s'il y a lieu d'évaluer quoi que ce soit.

Note de vérification — La loi n° 3545 a été publiée dans son intégralité sur le portail officiel de la Gaceta Oficial (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, référence de la norme 4015). La Constitution (articles 56, 57 et 401), la loi du 30 décembre 1884, le règlement du 4 avril 1879, la loi n° 1715 et la loi n° 482 ont été consultés sur la (lexivox.org), qui, pour le règlement de 1879, cite comme source l'entrée normative de la Gaceta elle-même ; la consultation gratuite du portail de la Gaceta ne fournissait que les en-têtes de ces textes anciens, c'est pourquoi ils sont présentés ici à titre de miroir et non en tant que source primaire. Les citations de 1879 conservent l'orthographe du XIXe siècle de la source (« lei », « rejirá »).

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia (loi n° 3545) ; LexiVox (CPE ; loi du 30-12-1884 ; DS du 4-4-1879 ; loi n° 1715 ; loi n° 482),
`http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Paraguay — expropriation par loi spécifique, valeur marchande dans le droit de passage routier, valeur fiscale pour le latifundio

Le cadre constitutionnel. L'article 109 de la Constitution de 1992 (*De la propiedad privada*) garantit la propriété privée, dont le contenu et les limites sont fixés par la loi « en tenant compte de sa fonction économique et sociale, afin de la rendre accessible à tous ». Sa clause d'expropriation stipule : « Nul ne peut être privé de sa propriété si ce n'est en vertu d'un jugement, mais l'expropriation est admise pour cause d'utilité publique ou d'intérêt social, qui sera déterminée dans chaque cas par la loi. Celle-ci garantira le paiement préalable d'une juste indemnisation, fixée d'un commun accord ou par décision judiciaire, à l'exception des latifundios improductifs destinés à la réforme agraire, conformément à la procédure applicable aux expropriations qui sera établie par la loi" — nul ne peut être privé de ses biens, sauf en vertu d'une décision judiciaire, mais l'expropriation est admise pour cause d'utilité publique ou d'intérêt social, *déterminée dans chaque cas par la loi* ; la loi garantit le paiement préalable d'une juste indemnité fixée d'un commun accord ou par décision judiciaire, sauf pour les latifundios improductifs destinés à la réforme agraire. L'article 116 ajoute que l' expropriation des latifundios improductifs aux fins de la réforme agraire « sera établie dans chaque cas par la loi, et sera versée selon les modalités et dans le délai que celle-ci déterminera ».

Le Code civil (loi n° 1183/85) fait écho à la garantie prévue à l'article 1964 — aucune privation de la propriété sauf pour cause d'utilité publique ou d'intérêt social « défini par la loi », ni aucune dépossession « sans juste indemnisation » — et confère à l'ancien propriétaire un droit de restitution si le bien exproprié n'est pas utilisé conformément à sa destination dans un délai raisonnable (article 1965).

Le mécanisme. Le Paraguay ne dispose pas d'un code général d'expropriation. La formule constitutionnelle « déterminée dans chaque cas par la loi » est appliquée à la lettre : chaque expropriation est effectuée en vertu d'une loi spécifique du Congrès — le recueil officiel regorge de lois qui « déclarent d'utilité publique [ou d'intérêt social] et exproprient » une parcelle désignée au profit d'une entité désignée. Deux cadres sectoriels régissent le mécanisme d'évaluation. Pour les corridors routiers et d'infrastructures, il existe la loi n° 5389 du 8 janvier 2015 (publiée le 13 janvier 2015), « qui établit la procédure d'expropriation et d'indemnisation des biens immobiliers situés dans les zones destinées à la bande de domaine public des ouvrages d'infrastructure relevant du ministère des Travaux publics et des Communications (MOPC) » — la procédure d' expropriation de la franja de dominio (bande de domaine public) des travaux d'infrastructure du MOPC . En matière de réforme agraire, il existe le Statut agraire, loi n° 1863 du 30 janvier 2002, titre consacré à l'expropriation (articles 94 et suivants).

La mesure dans le couloir. La loi n° 5389/15 définit le « justiprecio » (prix juste) sur le plan institutionnel — « Prix résultant de l' évaluation officielle réalisée par le Département d'évaluation du Ministère des Travaux publics et des Communications » (article 2, alinéa e)) — et sur le fond par la valeur de marché : « Se tendrá como base para la determinación del justiprecio el valor de mercado del inmueble, adicionando las mejoras introducidas en el mismo » (article 10) — la valeur de marché du bien immobilier, à laquelle s'ajoutent les améliorations apportées à celui-ci ; les frais de transfert sont répartis à parts égales entre le propriétaire et le ministère. Lorsqu'une entreprise ou une industrie légalement établie ne peut plus poursuivre son activité, le propriétaire peut faire valoir cette perte dans sa réclamation en joignant des pièces justificatives (article 8) ; pour les cultures industrielles, l'indemnisation doit couvrir « el daño emergente y el lucro cesante » — le préjudice subi et le manque à gagner (article 9).

Qui procède à l'évaluation, et la procédure. L'évaluation est d'abord administrative, puis judiciaire. Le Département d' évaluation (Departamento de Avalúo) du MOPC procède à l'évaluation du juste prix des terrains et des améliorations « en faisant intervenir le ou les propriétaires concernés » ; le propriétaire dispose de cinq jours ouvrables pour faire part de son accord ou de son désaccord, et peut demander un réexamen ministériel (article 17). La décision est rendue par résolution ministérielle sur la base d'un dossier d'expertise dont le contenu minimal est prescrit (article 15) ; le ministère peut faire appel à des experts privés en évaluation, qui sont civilement et pénalement responsables de leur travail. Au stade judiciaire, le propriétaire peut répondre ou présenter une demande reconventionnelle « pour la fixation du prix ou l'évaluation des biens non inclus dans l' expertise administrative » (article 30), et le procès porte alors uniquement sur la partie litigieuse. Les recours se prescrivent — c'est-à-dire qu'ils sont prescrits, au sens du droit civil — dans un délai de dix ans à compter de la notification de l'affectation (article 14).

**La disposition en question, l'article 31 de la loi « », prévoit un projet d'exclusion de prise en compte selon les termes suivants : « La valeur des biens doit être estimée sans tenir compte de la plus-value (avantages ou gains hypothétiques) découlant des travaux routiers à réaliser » — la valeur

des biens doit être estimée sans tenir compte de la plus-value (avantages ou gains hypothétiques) découlant des travaux routiers à réaliser. Le même article fait de l'estimation du ministère un plafond, sauf contre-preuve : « L'indemnisation ne dépassera pas la valeur fixée et estimée par le [MOPC], sauf contre-preuve, auquel cas elle sera estimée judiciairement. » Une exclusion connexe va à l'encontre de la « valeur de fabrication » : les améliorations apportées après l'acta de levantamiento de mejoras (l'inventaire signé des améliorations) ne sont pas indemnisables (article 12). La loi ne contient aucune disposition relative à la date d'évaluation au-delà de ces repères ; aucun article ne fixe la valeur marchande à la date d'une décision, d'un transfert ou d'un jugement.

Expropriation partielle et réserve. À la demande du propriétaire, l' ensemble doit être acquis et indemnisé lorsque, dans une zone urbaine, plus de cinquante pour cent de la parcelle de base du logement (UBH, 360 m^2) ou plus de trente pour cent de l'habitation de base (VBH, 90 m^2) est concerné ; et, en zone rurale, lorsque le reste de l'exploitation deviendrait inférieur à l'Unidad Básica de Economía Familiar prévue par l'Estatuto Agrario, ou si trente pour cent ou plus du logement est affecté (article 6). Un reliquat ainsi acquis peut par la suite être cédé par le ministère, à titre gratuit à des entités publiques ou à titre onéreux à des parties privées, après réévaluation officielle (article 7).

La voie agraire. En vertu de l'Estatuto Agrario, la mesure s'appuie sur la dérogation constitutionnelle. Pour les terres déclarées latifundios improductifs, les indemnités « seront fixées sur la base de la valeur fiscale du bien immobilier » — la valeur fiscale (cadastrale) — les aménagements étant payés « à leur valeur réelle » sur la base d'une évaluation préalable, avec le premier versement (article 102, alinéa a)) ; le paiement peut s'étaler sur dix versements budgétaires annuels (article 103). Pour les terres rurales expropriées qui *ne* constituent *pas* un latifundio improductif, le montant est fixé d'un commun accord dans le cadre d'une procédure sommaire devant l'autorité agraire ; à défaut, chacune des parties peut exiger la fixation judiciaire du prix devant le juge civil de la circonscription où se trouve le bien (article 102, alinéa b)), et l'autorité ne peut autoriser l'occupation tant que l'indemnisation équitable prévue par la Constitution n'a pas été versée (article 101). Si une expropriation agraire partielle laisse un reliquat ayant « considérablement » perdu sa valeur d'usage productive, le propriétaire peut exiger son rachat ou son échange (article 99).

Deux questions sont soulevées mais ne relèvent pas du droit de l'évaluation. La loi n° 7424 du 9 janvier 2025 (publiée le 14 janvier 2025) institue le Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral et le Registro Unificado Nacional (RUN) sous l'autorité de la Corte Suprema de Justicia, fusionnant ainsi le cadastre et les registres publics ; en vertu de son article 187, elle est entrée en vigueur un an après sa publication, le 14 janvier 2026 — il s'agit d'une réforme de l'infrastructure du cadastre et des registres, et non d'une règle d'évaluation. Par ailleurs, le suivi de longue date par la Cour interaméricaine des droits de l'homme des arrêts rendus dans les affaires *Yakye Axa* et *Xákmok Kásek* — concernant la restitution de terres ancestrales aux populations autochtones contre le Paraguay — relève de la Convention américaine et de la Cour interaméricaine, et n'entre pas dans le cadre des lois nationales en matière d'évaluation examinées ici ; il est simplement mentionné.

Le Paraguay n'est pas membre de l'Union européenne et n'est pas bien à évaluer par rapport à la Convention européenne des droits de l'homme. Il est partie à la Convention américaine des droits de l'homme, dont l'article 21 protège les biens et exige « el pago de indemnización justa » en cas de privation, la Cour interaméricaine des droits de l'homme faisant office de juridiction régionale ; le montant de l'indemnisation relève quant à lui du droit national.

Conséquences pour les experts. Dans le corridor du MOPC , la directive prévoit la valeur de marché

majorée des améliorations, après élimination de l'influence propre au projet routier en vertu de l'article 31 — mais l'évaluation (tasación) effectuée par le ministère lui-même constitue le plafond, sauf contestation du propriétaire ; ainsi, la bataille d'évaluation se joue, le cas échéant, lors de la fixation judiciaire, et uniquement sur le complément réclamé. La date d'inventaire de l'acta de levantamiento, et non une quelconque date d'évaluation, constitue la date limite légale que l'expert doit respecter pour les améliorations. En dehors du corridor et du volet agraire, chaque loi d'expropriation constitue un instrument à part entière : l' expert doit se référer à la loi spécifique, en vertu de la présomption constitutionnelle selon laquelle l'indemnisation est fixée par accord ou par jugement — le latifundio, évalué à sa valeur fiscale et payé par versements échelonnés, constituant la seule exception constitutionnelle au paiement préalable.

Note de vérification — Tous les textes législatifs ont été consultés sur le portail officiel de la Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional (bacn.gov.py) : Loi n° 5389/15 (promulguée le 01/08/2015, publiée le 13/01/2015), Statut agraire (loi 1863/02, Code civil (loi n° 1183/85, Livre IV) et loi n° 7424/2025, chacun dans l'édition en texte intégral de la bibliothèque. Les articles 109 et 116 ont été vérifiés par rapport à l'original signé et numérisé de la publiée par cette même bibliothèque (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, pp. 30 et 32–33 de la numérisation) ; la paraphrase fréquemment reprise « definida por ley, y previa justa indemnización » résume le texte réel cité ci-dessus. Le mécanisme d'expropriation par loi spécifique est attesté par la collection même de la bibliothèque (par exemple Ley 2730/05, expropriant 52 694 hectares « de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional » et de l'Estatuto Agrario). Le site de la Gaceta Oficial n'était pas nécessaire et n'a pas été consulté pour la recherche de textes. Aucune décision rendue entre 2024 et 2026 par un tribunal paraguayen concernant les dispositions relatives à l'évaluation de la loi n° 5389/15 ou de l'Estatuto Agrario n'a été trouvée dans les sources accessibles au moment de la publication ; aucune n'est signalée.

Supervision et cadastre unifié. Les ordonnances de supervision rendues en 2025 par la Cour interaméricaine dans les affaires *Xákmok Kásek* et *Yakye Axa* se poursuivent ; seule la première a été lue. Dans *l'affaire Xákmok Kásek*, la restitution est partiellement exécutée : l'ordonnance du 28 août 2025 enregistre 7 701 des 10 700 hectares revendiqués comme appartenant à la communauté, leur levé cadastral n'étant pas achevé, et 2 999 hectares restant à titrer et à remettre, quinze ans après le jugement. Par ailleurs, la loi n° 7424/2025 a unifié le cadastre et le registre foncier. Ces deux éléments pris ensemble décrivent parfaitement la situation paraguayenne : ce n'est pas la difficulté qui constitue la mesure de l'indemnisation, mais bien l'enregistrement de ce qui appartient à qui.

Source — *Xákmok Kásek*, ordonnance de placement sous surveillance du 28 août 2025 (PDF officiel, à lire en espagnol) : `https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf`.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi n° 5389/2015 et Constitution nationale de la République du Paraguay (1992), textes intégraux, Bibliothèque et Archives central du Congrès national, `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Uruguay — la valeur immédiatement avant l'expropriation, et la double ex*tasación*liée à l'ouverture de la rue

Le fondement constitutionnel. L'article 32 de la Constitution énonce cette garantie et ajoute une règle que l'on trouve dans peu de constitutions : « La propriété est un droit inviolable, mais soumis aux dispositions des lois qui seront adoptées pour des raisons d'intérêt général. Personne ne pourra être privé de son droit de propriété, sauf dans les cas de nécessité ou d'utilité publiques établis par une loi, et en recevant toujours du Trésor public une indemnisation juste et préalable » — les biens sont inviolables ; nul ne peut en être privé, sauf en cas de nécessité ou d'utilité

publiques établies par une loi, et à condition de recevoir toujours du Trésor public une indemnisation juste et préalable. L'article prévoit ensuite que, lorsqu'une expropriation est prononcée, les propriétaires doivent être indemnisés pour les préjudices subis en raison de la *durée* de la procédure d'expropriation, que l' expropriation soit ou non menée à bien, « incluso los que deriven de las variations de la valeur de la monnaie » — y compris les préjudices découlant des variations de la valeur de la monnaie.

La loi et son état d'application. La loi applicable reste la Ley de Expropiaciones, loi n°° 3.958 du 28 mars 1912, publiée au Diario Oficial (le Journal officiel) du 3 avril 1912 (dans une édition que le Journal officiel lui-même qualifie de « reimpresa para salvar errores de copia » — réimprimée pour corriger des erreurs de copie). Il n'existe pas de recueil officiel : la base d'informations juridiques de l'IMPO ne présente la loi de 1912 que sous forme de registre d'annotations, et le libellé actuel des articles modifiés doit être reconstruit à partir des lois modificatives elles-mêmes — principalement le décret-loi n°° 10.247 du 15 octobre 1942 (articles 15, 16 et 42), la loi n°° 9.722 du 18 novembre 1937, la loi N° 19.355 du 19 décembre 2015 (articles 15, 18, 19, 25 et 40), Ley N° 19.924 du 18 décembre 2020, Ley n°° 19.996 du 3 novembre 2021 (article 42) et, plus récemment, la loi n°° 20.446 du 16 décembre 2025 (article 15, alinéa G). Les dispositions citées ci-dessous ont été extraites de la version numérisée du Journal officiel de 1912 et des textes des lois modificatives disponibles sur le portail de l'IMPO .

La « tasación » administrative intervient en premier lieu. En vertu de l'article 18 (texte en vigueur : loi n° 19.355, article 355), une fois que le tracé définitif de l'ouvrage est fixé, l'Administration « évaluera, conformément à la présente loi et par l'intermédiaire de son personnel technique, les biens soumis à l'expropriation » — évalue le bien immobilier lui-même, par son propre personnel technique. La « tasation » est notifiée au propriétaire, qui dispose de quinze jours pour l'accepter ou s'y opposer, en précisant le montant réclamé à titre d'indemnisation, « comprenant la valeur du bien immobilier et les dommages-intérêts » — comprenant la valeur du bien immobilier et les dommages-intérêts — en motivant sa demande. Les contre-évaluations qui s'écartent de la loi, ou qui ne sont pas signées par des diplômés d'établissements d'enseignement supérieur ou technique ayant suivi une formation en évaluation, ne sont pas admises dans le dossier administratif. Le silence vaut acceptation ; l'acceptation conduit directement au transfert de propriété et au paiement simultané ; l'opposition renvoie le dossier devant le tribunal.

La phase judiciaire et l'instance chargée de fixer le montant. L'article 26 limite la procédure d'expropriation judiciaire « exclusivement » à la détermination du montant des indemnités et à la prise de possession ; la qualification d'utilité publique établie par la loi ne peut être opposée (article 16). Lors de l'audience de conciliation, chaque partie désigne un expert (article 23) ; un propriétaire défaillant ou absent se voit en désigner un (article 24). L'article 25 (texte actuel : loi n° 19.355, article 357) exclut les fonctionnaires et toute personne ayant un intérêt en faveur du propriétaire, et exige que les peritos désignés par le tribunal « devront être diplômés d'établissements d'enseignement supérieur ou technique ayant une formation en matière d'évaluation », leur avis devant être dûment motivé. L'article 28 dispose ensuite que les juges, les évaluateurs et les experts fixent les montants « conformément aux faits et selon les règles générales de procédure et d'appréciation établies par la présente loi », et définit la fourchette procédurale : l'indemnité ne peut en aucun cas être inférieure à l'offre de l'Administration ni supérieure à la demande de la partie intéressée. Deux autres alinéas de l'article 28, qui fixaient un plafond et un plancher Deux autres alinéas de l'article 28, qui fixaient un plafond et un plancher à l' indemnité en se référant à

la valeur cadastrale majorée de pourcentages déterminés, ont été abrogés par la loi n°°7.012 du 27 octobre 1919 ; le lien avec le cadastre a ainsi disparu. Les honoraires des experts sont fixés à 1 % de l'indemnité judiciaire, soit entre 40 et 400 unidades reajustables — unités de compte indexées — (article 40, texte actuel : loi n° 19.355, article 356).

La mesure et la date. L'article 29 stipule les deux éléments dans une seule phrase : « L'indemnisation devra être calculée en tenant compte de la valeur du bien dont l'occupation est requise, à la date immédiatement antérieure à l'expropriation, ainsi que des dommages et préjudices subis par le propriétaire en tant que conséquence inévitable de celle-ci . Ne sont pas prises en compte « les avantages ou gains hypothécaires ou futurs » — comme le précise le Journal officiel ; le sens, parallèlement « futures », désigne des gains hypothétiques ou futurs — ainsi que les contrats non enregistrés légalement, dans les deux cas au moins six mois avant l' ouverture du dossier administratif sur lequel repose l'expropriation (ou avant que la loi spéciale d'expropriation n'ait été demandée au législateur). Les dommages-intérêts pour la résiliation ou l'annulation de contrats ne peuvent être calculés que pour une durée maximale d'un an (article 29, deuxième alinéa). L'article 31 ajoute la contrepartie bien connue à l'encontre du propriétaire : les constructions, plantations et améliorations qui, en raison de leur date de réalisation ou d'autres circonstances d'évaluation, sont jugées avoir été effectuées « dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée » — pour obtenir une indemnité plus élevée — ne sont pas prises en compte, bien que le propriétaire puisse retirer les matériaux et les améliorations lorsqu'ils sont séparables sans préjudice ; de même, l'administration ou les tribunaux ne sont pas tenus de considérer comme un antécédent déterminant les prix résultant de transferts de propriété intervenus dans les six mois précédant le décret ou l'arrêté d'expropriation. En ce qui concerne les installations, l' autorité expropriante indemnise ou prend en charge les frais de démantèlement et de transport des installations et des machines se trouvant sur le terrain exproprié (article 31). Note de datation : la loi n° 9.722 du 18 novembre 1937, article 10, a fixé au 1er mars 1937 la date d'entrée en vigueur aux fins des articles 29 et 31 (dernier alinéa) pour les expropriations en vertu de cette loi — l'un des premiers exemples législatifs de fixation de la date d'évaluation par rapport aux effets de la publication.

Amélioration du reste du bien et procédure d'ouverture de voie . Le troisième alinéa de l'article 29 prévoit une clause de compensation : si les travaux à réaliser sur le bien exproprié, ou l'usage auquel il est destiné, devaient produire un « aumento de valor inmediato y especial » — une augmentation immédiate et particulière de la valeur — du reste du bien, cette augmentation compensatoire de la valeur est prise en compte par les tasadores, les peritos et le tribunal lors de l'évaluation de l' indemnité. Pour les expropriations destinées à la création de nouvelles rues, avenues, places et voies publiques, l'article 32 remplace le calcul ordinaire par une double évaluation « avant et après », et précise que le projet ne tient pas compte de l', en ces termes : « L'ensemble du terrain sera évalué comme s'il n'y avait pas de travaux publics prévus » — l'ensemble de la parcelle est d'abord évalué *comme si aucun ouvrage public n'était prévu*, y compris ce qui est construit, clôturé et planté ; puis, après le traçage et l'expropriation des nouvelles rues, la ou les fractions restantes sont évaluées indépendamment, à l'exclusion de la superficie affectée à un usage public ; « La différence en faveur du propriétaire entre le juste prix de la première et de la deuxième évaluation, constituera le montant de l'indemnité » — la différence en faveur du propriétaire entre les deux justiprecios correspond à l'indemnité. Ni cette procédure ni la déduction de l'*mayor valor*ne s'appliquent lorsque les bandes adjacentes visées à l'article 4 sont expropriées auprès du même propriétaire en même temps. Les articles 10 à 14 ne relèvent pas de l' indemnisation proprement dite de l'expropriation, mais complètent le dispositif : les propriétaires de biens donnant sur les

nouveaux ouvrages qui *n'*ont *pas* été expropriés versent à l' État ou à la commune la moitié de l'*mayor valor* — c'est-à-dire la plus-value — que l'ouvrage leur confère, évaluée par des expertises qui, à cette fin, sont ramenées à l'époque de l'ouverture des travaux (article 14).

Prise de possession d'urgence. L'article 42, modifié par la loi n°, n° 19.996 du 3 novembre 2021 (article 189), régit la « toma urgente de posesión » : c'est l'autorité expropriante elle-même qui déclare l'urgence ; l'indemnité provisoire correspond à la tasación du bien et de ses améliorations, telle qu'établie dans un avis motivé émis par des techniciens publics de l'exécutif ou des administrations départementales, déposé auprès de la Banco de la República en unidades indexadas — unités indexées sur l'inflation — avant la prise de possession ; les servitudes d'utilité publique prévues par la loi ne donnent lieu à aucune indemnisation ; après avoir pris possession effective du bien, l'Administration dispose de trente jours pour déposer la demande d'expropriation, dans le cadre de laquelle le montant définitif fait l'objet d'un litige.

Contexte et exclusions. Une ligne concernant l'évaluation fiscale pour le contexte : le décret n°° 334/025 (novembre 2025) a mis à jour l'*valor real* des biens immobiliers du pays pour 2025 en appliquant le coefficient 1,0425 pour les impôts sur la fortune, les droits de mutation et l'enseignement primaire — évaluation cadastrale-fiscale, et non l'indemnité d'expropriation. Et un point a été identifié : l'arrêt n° 1.598/2025 de la Cour suprême de justice (*Ambrosi c/ Cedrés*) concerne les effets en matière de droit successoral d'une cession de droits héréditaires, et non l'évaluation, et n'est pas traité. La seule décision de la Cour suprême de justice de 2024–2026 relative aux dispositions de la loi n° 3 958 en matière d'indemnisation qui a pu être trouvée est l'arrêt n° 183 de 2026, ci-dessous.

L'Uruguay n'est pas membre de l'Union européenne. Il a ratifié la Convention américaine relative aux droits de l'homme le 19 avril 1985 et a accepté la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine des droits de l'homme ; l'article 21 de la Convention (droit à la propriété, « juste indemnisation ») s'inscrit dans le prolongement de l'article 32, de la même manière que l'article 1er du Protocole n° 1 s'inscrit dans le prolongement des instruments européens examinés dans ce numéro. Le montant de l'indemnisation relève toujours du droit national.

Conséquences pour les experts. Trois éléments guident l' instruction. La date — « la période immédiatement antérieure à l' expropriation » — ainsi que les règles relatives à l'enregistrement et aux preuves de vente dans un délai de six mois permettent de filtrer le dossier afin d'écarter les preuves de transactions fabriquées de toutes pièces dans le sillage de l'expropriation ; un expert doit donc dater chaque bien comparable par rapport à l'ouverture du dossier d'expropriation. La parenthèse de l' article 28 fait des chiffres avancés par les parties les limites juridictionnelles : la demande du propriétaire constitue un plafond, de sorte qu'une demande inférieure à ce montant ne peut être rétablie par des preuves ultérieures. Et dans une affaire d'ouverture de voie, l'évaluation ne porte pas sur une seule valeur mais sur deux : d'abord la valeur totale *comme si aucun travaux n'étaient prévus*, puis la valeur résiduelle en l'état, avec la compensation légale de toute plus-value immédiate et particulière sur le reste.

Note de vérification — La Constitution (article 32) et les textes des lois modificatives (loi n° 19.355, articles 354 à 357, 365 et 368 ; décret-loi n° 10.247, article 2 ; loi n° 9.722, article 10 ; loi n° 19.996, article 189 ; décret n° 334/025) ont été consultés sur le portail de l'IMPO (impo.com.uy). Les 1 912 articles cités (articles 26 à 32) ont été consultés à partir de la numérisation par l'IMPO du Diario Oficial du 3 avril 1912, pages 23 à 26 ; le texte imprimé indique « ganancias hipotecarias », comme mentionné ci-dessus. La base de données gratuite de l'IMPO ne propose pas de texte consolidé de la loi n° 3.958, et le service des textes parlementaires (parlamento.gub.uy) a refusé la connexion ; par conséquent, la chaîne d'amendements ci-dessus repose sur le registre des annotations de l'IMPO concernant cette loi.

***Los Eucaliptus* — l'expert désigné par le tribunal a été écarté, et aucune moyenne n'a été calculée.** Par l'arrêt n° 183 du 18 mars 2026, la Cour suprême de justice a statué sur l'expropriation du terrain *d'Erosur*óà Los Eucaliptus, dans le département de Maldonado. Le tribunal de première instance avait fixé le montant à$524 500 dollars américains ; le Tribunal d'appel en matière civile de la 4eºe turno a porté ce montant à$1 395 100 dollars américains en retenant une valeur intermédiaire entre l'*tasación* de l'Intendance et le rapport de l' expert désigné par le tribunal, un commissaire-priseur. La Cour suprême a annulé ce calcul de moyenne. L'expert avait mentionné la méthode de comparaison directe sur le marché sans l'appliquer — aucune parcelle similaire ou adjacente n'a été prise en compte — et ses rapports étaient si succincts et si peu ancrés dans la réalité de la parcelle que ni les parties ni le tribunal n'ont pu les vérifier ; un rapport présentant de telles lacunes doit être écarté, et non moyenné avec un autre. La Cour a ensuite fixé le montant à$603 100 dollars américains sur la base du rapport de l'ingénieur de l'Intendencia, qui s'appuyait sur des ventes de parcelles adjacentes et tenait compte d' un lotissement irrégulier sur le terrain. Le pourvoi en cassation formé par le propriétaire lui-même a été déclaré irrecevable. La presse régionale estime la demande du propriétaire à $11,8 millions de dollars américains ; ce chiffre provient de la presse et ne figure pas dans le jugement.

La côte de Colonia — 150 mètres, et ce qu'il faut pour en prendre possession. En décembre 2025, les tribunaux ont estimé que la bande côtière de 150 mètres ne passe pas dans le domaine public par la seule application de la règle : elle nécessite une expropriation et une juste indemnisation préalable . Une limite tracée sur une carte ne transfère pas la propriété, et l' évaluateur chargé d'évaluer la valeur d'un « padrón » côtieró ne doit pas partir du principe que la bande côtière a déjà été perdue.

Source — *Los Eucaliptus* / Erosur, Arrêt n° 183, Pouvoir judiciaire (PDF officiel, à lire en espagnol) : `https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf` ; couverture médiatique régionale (en espagnol) : `https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/` ; bande côtière de Colonia (en espagnol) : `https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/`.

Source — Spanish, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : IMPO — Constitution, art. 32 ; Loi n°º 3.958 (Journal officiel du 3 avril 1912, image) et lois modificatives, `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Guyana — valeur de marché à la date de publication au Journal officiel de la déclaration relative aux travaux publics

La Guyane est la juridiction anglophone de common law d'Amérique du Sud, et sa loi sur l'expropriation stipule ce qui suit : la loi sur l'acquisition de terrains à des fins d'utilité publique, chap. 62:05 des Lois du Guyana, est la loi n° 31 de 1914, modifiée par les lois n° 4 de 1972, n° 35 de 1975, 23 de 1990 et 10 de 2001, dont le texte officiel (L.R.O. 1/2012) publié par le ministère des Affaires juridiques, et modifiée depuis par la loi de 2024 relative à l'acquisition de terrains à des fins publiques (modification), loi n° 19 de 2024 (Journal officiel, supplément juridique A, 27 décembre 2024), qui ne figure pas encore dans le texte officiel.

Le fondement constitutionnel. Article 142(1) de la Constitution (Chap. 1:01, texte officiel L.R.O. 1/2022) : « Aucun bien de quelque nature que ce soit ne peut faire l'objet d'une expropriation, et aucun intérêt ou droit sur un bien de quelque nature que ce soit ne peut être acquis de plein droit, sauf en vertu d'une loi écrite et lorsque des dispositions applicables à cette prise de possession

ou à cette acquisition sont prévues par une loi écrite exigeant le paiement rapide d'une indemnisation adéquate." L'article 142(2) énumère ensuite les exceptions, qui sont larges : elles comprennent l'acquisition en règlement d'impôts, en tant qu' accessoire d'un bail ou d'une hypothèque, en exécution de jugements, de biens se trouvant dans un état dangereux — et, ce qui est particulièrement important pour les évaluateurs, de terrains « qui ne sont pas occupés de manière effective ou qui, s'ils le sont, ne le sont pas par le titulaire du droit sur le bien foncier ou par un membre de sa famille » (article 142, paragraphe 2, point a), sous-point viii)).

Les infrastructures. Le ministre peut, par arrêté, déclarer tout chemin de fer, route, canal, dock, polder, barrage ou « tout ouvrage, mesure ou projet de quelque nature que ce soit » comme étant un ouvrage public (article 3) ; après expertise et rapport, il peut, par arrêté, déclarer que les terrains nécessaires à l'ouvrage public sont requis (article 6) ; et à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de cet arrêté, les terrains sont transférés à l'État, sous réserve du paiement du prix d'achat ou de toute indemnité (article 7). La loi n° 19 de 2024 a modifié l'article 7, paragraphe 1, en insérant les termes « sans délai » avant « paiement » et « adéquate » avant « indemnisation » — termes tirés de l'article 142 — et en précisant que cela se fait « sans préjudice du droit de l'État à la possession libre du terrain ». Depuis la modification de 2001, un terrain peut être acquis, qu'il soit ou non occupé par un bâtiment ou une construction (article 6A). L'indemnisation n'est bien sûr pas négociée bilatéralement : sur requête ex parte du procureur général, la Haute Cour « ordonne que la valeur du terrain décrit dans l'ordonnance soit évaluée et que le montant de l' indemnisation qui doit être versé aux différentes personnes concernées soit déterminé » (article 13), publie un avis public, entend les témoignages de toutes les personnes intéressées (articles 14 et 16), et évalue elle-même le montant à verser au propriétaire et à toutes les autres personnes ayant un droit, un titre ou un intérêt légitime, y compris « une indemnisation appropriée pour le préjudice à un locataire » (article 15). Les parties peuvent également soumettre le litige à l'arbitrage d'un commun accord (article 12, qui, depuis la loi de 2024, fait référence à la loi sur l'arbitrage de 2024). Le montant fixé est publié au Journal officiel (la Gazette), déposé au greffe du tribunal et distribué par celui-ci (articles 23 et 24) ; les litiges de faible importance peuvent être traités par le magistrat de district (articles 26 et 27).

Les éléments, la date et les exclusions. L'article 18 (tel que modifié en 1975 et 1990) constitue la disposition relative à l'évaluation. Pour statuer sur les demandes d'indemnisation, le tribunal peut prendre en considération : (a) « la valeur marchande du terrain à la date de publication au Journal officiel de l'arrêté pris en vertu de l'article 3 déclarant que les travaux sur le terrain constituent un ouvrage public » ; (b) le préjudice résultant de la séparation (le préjudice subi par le terrain conservé du fait de son isolement par rapport à la partie expropriée) ; (c) les dommages résultant de l' acquisition et affectant de manière préjudiciable les autres biens du demandeur ou ses revenus — préjudice (aux États-Unis, « dommages-intérêts pour coupure » ou « dommages-intérêts sur le reste »), la perte de valeur de ce que le propriétaire conserve ; et (d) les frais raisonnables liés à un changement forcé de résidence ou de lieu d'activité. La règle relative à la date s'inscrit dans le cadre du point (a) : la valeur marchande n'est pas déterminée à la date de la décision d'acquisition, de l' acquisition définitive ou de l'attribution, mais à la date de publication au Journal officiel de la première déclaration indiquant que l'ouvrage est un ouvrage public — c'est-à-dire au moment où le projet devient public. L'article précise ensuite ce que le tribunal « ne doit pas prendre en considération » : le degré d'urgence ou de nécessité justifiant l' expropriation ; toute «*pretium dilectionis* » (valeur affective particulière — l' attachement personnel ou sentimental du propriétaire au bien) ou la réticence du propriétaire à se séparer du terrain ; les dommages qui ne donneraient pas

lieu à une action en justice s'ils étaient causés par un particulier ; les dommages potentiels résultant de l'utilisation future du terrain qui ne constituent pas une atteinte à une servitude, à une servitude foncière ou à un droit légal ; « (v) toute augmentation de la valeur du terrain acquis susceptible de résulter de l'usage qui sera fait de ce terrain » ; et « (vi) toutes dépenses ou améliorations apportées au terrain qui semblent avoir été effectuées, entamées ou réalisées dans l'intention d' augmenter l'indemnisation ». Le point (v) correspond au projet de non-prise en compte des projets ; le point (vi) correspond à l'exclusion relative à la valeur de fabrication, tous deux selon le formulaire du Commonwealth. L'article 19 ajoute une majoration discrétionnaire : la Cour peut accorder, « au titre de l'indemnisation pour expropriation, en plus des éléments spécifiés dans les présentes, toute somme ne dépassant pas le pourcentage de la valeur marchande du terrain au moment de l'octroi de l'indemnisation que la Cour jugera approprié » — une indemnité supplémentaire exprimée en pourcentage, calculée sur la base de la valeur marchande à la date de la décision et laissée, selon le libellé actuel du texte, à la discrétion du tribunal sans plafond fixé.

Propriétaires voisins, travaux de séparation et paiement anticipé. Un propriétaire dont aucun terrain n'est exproprié, mais dont le terrain subit un préjudice du fait de la construction d'un ouvrage public sur un terrain acquis, a droit à une indemnisation pour toute servitude, droit de passage ou droit accessoire détruit ou entravé (article 11). En ce qui concerne la séparation, le tribunal peut fixer une indemnité en partant du principe que les ouvrages, passages ou accès spécifiés et convenus au nom du ministre seront fournis, l' accord étant consigné par écrit et ayant force obligatoire (article 21). Aucune indemnité n'est due pour les terrains réquisitionnés en vertu d'une réserve figurant dans une concession de l'État ou en vertu de la loi sur la réquisition des terres de l'État (article 20). L'article 24A, tel qu' inséré en 1975, autorisait le ministre à verser l'indemnité en totalité ou en partie sous forme de titres fonciers ; la loi n° 19 de 2024 l'a remplacée. La nouvelle article 24A, intitulé « Paiement anticipé », impose au ministre, lorsqu' un terrain est acquis en vertu de la présente loi, de « déposer sans délai auprès du registraire, par requête *ex parte* adressée au tribunal, un paiement anticipé correspondant à quatre-vingts pour cent d'un montant égal au prix d'achat ou à l' indemnité adéquate estimée par le ministre comme devant être versée en vertu de la présente loi », dont toute personne légitimement ayante droit et dûment habilitée peut demander le versement au tribunal. Si l'avance dépasse la somme finalement convenue ou déterminée, « l'excédent sera remboursé » (paragraphe (2)) ; lorsque le terrain est grevé d'une hypothèque, le ministre verse l' avance nécessaire pour garantir la mainlevée du droit du créancier hypothécaire (paragraphe (3)) ; et une avance sur un terrain concédé ou en fiducie est considérée comme un apport en capital (paragraphe (4)).

Exclusions. La procédure opposant la Guyane au Venezuela devant la Cour internationale de justice concernant la sentence arbitrale de 1899 et la région de l'Essequibo relève d'un différend territorial interétatique, et non d'une évaluation immobilière ; elle est mentionnée à titre indicatif uniquement. Une affaire de possession portée devant la Haute Cour en 2023 et diffusée dans le cadre de la présente étude (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, concernant la parcelle n° 739) est un bref ordinaire d'exécution d'une décision de mise en possession et est également mentionnée à titre indicatif uniquement. Aucune décision guyanaise de 2024 à 2026 décision guyanaise relative aux dispositions d'indemnisation du chap. 62:05 n'a été retrouvée lors de cette recherche.

La Guyane n'est pas membre de l'Union européenne. Contrairement à l'Uruguay, à la Bolivie et au Suriname, elle n'est pas partie à la Convention américaine relative aux droits de l'homme — le registre des signatures de l'OEA ne fait état ni de signature ni de ratification — de sorte que la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine ne s'étend pas à ce pays, et que l'article 142 de

la Constitution constitue la garantie de propriété applicable.

Conséquences pour les experts. La réglementation guyanaise est un code d'indemnisation du Commonwealth comportant une date qu'il convient de souligner : la valeur marchande est fixée à la date de publication au Journal officiel de la *déclaration de travaux publics* en vertu de l'article 3, qui peut précéder de loin l'arrêté d'expropriation en vertu de l'article 6, la prise de possession en vertu de l'article 7 et l'indemnisation. Entre la déclaration et l'indemnisation, le propriétaire supporte les fluctuations du marché — le pourcentage discrétionnaire de la valeur *au moment de l'indemnisation* est le seul contrepoids prévu par le texte — l'expert doit donc déterminer d'emblée la date de publication au Journal officiel visée à l'article 3 et évaluer le bien à cette date, en indiquant séparément l'évolution du marché depuis lors. Les exclusions prévues aux paragraphes v) et vi) de l'article 18 exigent l'interprétation classique de la valeur « sans projet » et un filtre contre les améliorations tardives. Depuis la loi n° 19 de 2024, chaque dossier comporte un deuxième chiffre : l'estimation du ministre, dont quatre-vingts pour cent sont immédiatement déposés auprès du tribunal en vertu de la section 24A. Cette estimation est une évaluation réalisée avant que le tribunal n'ait entendu qui que ce soit ; elle fixe le montant que le propriétaire perçoit pendant que la demande est en instance, et tout excédent par rapport à l'indemnité finale est remboursable — il convient donc de demander dès le début à l'évaluateur du propriétaire sur quoi repose l'estimation du ministre.

Note de vérification — La loi a été consultée dans le texte officiel du chapitre (L.R.O. 1/2012) et dans la Constitution dans le texte officiel du chap. 1:01 (L.R.O. 1/2022), tous deux téléchargés depuis la collection des Lois de la Guyane sur le portail du ministère des (mola.gov.gy) ; les citations d'articles ci-dessus sont des transcriptions littérales de ces textes, y compris le libellé de l'article 19 tel qu'il est imprimé. La loi n° 19 de 2024 a été consultée dans le texte publié au Journal officiel par le Parlement du Guyana (`https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`) ; elle modifie uniquement les articles 7(1), 12(1) et 24A, et les citations ci-dessus en sont la reproduction mot pour mot. Aucun texte consolidé de l'article 7(1) tel que modifié n'ayant été trouvé, le paragraphe modifié est décrit et non cité dans son intégralité. Le statut du Guyana au titre de la Convention américaine a été vérifié à l'aide du tableau de l'OEA relatif aux signatures des traités pour ladite Convention (B-32).

Pérou — une indexation qui anéantit la valeur équivaut à une confiscation

Dossier n° 01350-2024-AA — mise à jour des titres fonciers. Le Tribunal constitutionnel a estimé en 2026 que l'annexe 1 du décret-souverain 242-2017-EF produisait un effet confiscatoire en actualisant les anciennes obligations d'expropriation issues de la réforme agraire sur une base nominale, et qu'elle devait être déclarée inapplicable. Cette décision porte directement sur la méthodologie d'indexation : une actualisation qui réduit à néant la valeur réelle de l' indemnisation ne libère pas de l'obligation de la verser.

Dossier n° 00004-2025-PI/TC — expropriation autorisée par décret d'urgence, confirmée. Par arrêt du 1er décembre 2025 (Plénière, arrêt n° 20/2026, publié en janvier 2026), le Tribunal a déclaré non fondé le recours du Défenseurí a del Pueblo contre les paragraphes 1, 2 et 4 de l'article 11 du décret d' urgence 018-2019, par lequel l'exécutif, légiférant alors que le Congrès était dissous, avait autorisé des expropriations pour les projets du plan national d'infrastructures. Les autorisations sont maintenues. L'arrêt rappelle la définition figurant à l'article 4.4 du D.Leg. 1192 — un transfert forcé autorisé uniquement par une loi expresse du Congrès, moyennant le paiement préalable en espèces d'une «*indemnización justipreciada* » comprenant une indemnisation pour le préjudice indirect , en vertu de l'article 70 de la Constitution — mais il s'agit là de la disposition citée, et non de la conclusion ; et il est précisé que les projets dont l'autorisation a expiré sans qu'aucune acquisition n'ait eu lieu ne peuvent faire l'objet d'une expropriation qu'en vertu d'une nouvelle loi, cette fois-ci du Congrès. Aucune parcelle n'est évaluée. Les chiffres du pouvoir exécutif

consignés dans le jugement indiquent que sur 1 232 acquisitions, 1 172 (95 %) étaient des achats négociés et 60 (5 %) ont donné lieu à des procédures d'expropriation, recourues lorsque la négociation avait échoué.

Conséquences pour les experts. C'est la décision relative aux obligations qu'il convient de reprendre dans un rapport. Lorsque l'indemnisation est différée puis réévaluée en fonction d'un indice officiel, le choix de cet indice ne relève pas d'une simple question administrative : il fait partie intégrante du calcul de l'indemnisation, et un indice qui renvoie un chiffre nominal alors que la valeur réelle a disparu est susceptible d'être contesté pour ce seul motif. Le chiffre de 95 % comporte une deuxième leçon : au Pérou, l'expertise qui compte est généralement celle qui sert de base à un achat négocié, cas dans lequel aucun tribunal ne la réexaminera.

Lupaka — préjudice évalué en cas de blocage de l'accès. La décision rendue le 30 juin 2025 dans l'affaire *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* a fixé à 40,4 millions d'$ s, intérêts compris, le montant des dommages-intérêts liés aux conséquences d'un blocage communautaire d'une mine, les actes de la *« comunidad campesina »* étant considérés comme imputables à l'État.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Le raisonnement soulève néanmoins une question qui se pose aussi bien pour les terrains que pour les concessions : que perd-on lorsque le bien évalué n'est pas accessible . Un blocage n'endommage pas le bien ; il supprime l'accès dont dépend le revenu du bien, et le tribunal a dû décider s'il s'agissait d'une expropriation de valeur ou simplement d'une interruption de celle-ci. Un expert confronté à une parcelle enclavée, à une servitude retirée ou à une route fermée par une collectivité publique se pose la même question à une échelle financière plus modeste, et la réponse du tribunal — selon laquelle une perte d' accès subie et non réparée est évaluée comme une perte de la valeur qu'elle représentait, et non comme une diminution temporaire — est celle qu'il convient de retenir. Des travaux universitaires de 2025 sur la loi D. Leg. 1192 identifient cette lacune pratique comme résultant d'un cadastre défaillant et de l'absence d'une commission d'évaluation indépendante du type de celle qui existe en Espagne.

DS 135-2026-EF — paiement, soixante ans plus tard. Le décret met un terme à la question des obligations de la réforme agraire soulevée par le Tribunal constitutionnel : les détenteurs doivent être indemnisés en espèces, en obligations d'État ou en nouvelles terres domaniales, pour un montant estimé à environ $,1 milliard de dollars américains. C'est cette troisième option qui concerne un évaluateur. Lorsque l'indemnisation pour des terres expropriées en 1969 est versée sous forme d'autres terres en 2026, deux expertises sont requises, et aucune ne porte sur la parcelle en litige — or, l'équivalence entre ces deux expertises est au cœur même de la question de l'indemnisation.

Source — DS 135-2026-EF, rapporté sur *Infobae* (à lire en espagnol) : `https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/`.

Sources **es** — Tribunal constitutionnel, dossier 01350-2024-AA (PDF officiel, à lire en espagnol) : `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf` ; Dossier n° 00004-2025-PI/TC (PDF officiel, à lire en espagnol) : `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf` ; *Lupaka* commentaire (en espagnol) : `https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/`.

Chili — ventes conclues, *sana crítica*, et les limites du contrôle

Le cadre légal. En vertu de la loi DL 2.186, une commission *Comisión de Peritos*, composée de trois membres, fixe l'indemnité provisoire, et chacune des parties peut intenter une action en justice pour obtenir un montant définitif. L'article 38 définit l' indemnité comme le « *daño patrimonial efectivamente causado* » — c'est-à-dire le préjudice patrimonial effectivement causé, direct et immédiat. Les tribunaux interprètent cela comme la valeur marchande de ce qui a été pris plutôt que comme une mesure générale en matière de responsabilité civile. L'article 425 du Code de procédure civile exige que les rapports d'expertise soient appréciés selon les critères *sana crítica* : la logique, l'expérience et les connaissances techniques établies.

***Walmart* — Les annonces ne constituent pas des biens comparables.** Cour suprême, dossier n° 11.215-2024, 8 septembre 2025. Une expropriation partielle de 121,5 m^2 sur l'Avenida San Martí n dans le cadre d'un élargissement routier. La commission et le Fisco se sont basés sur des ventes conclues ; le prix unitaire plus élevé demandé par le propriétaire — une exigence d'au moins 12 UF par mètre carré, travaux complémentaires compris — reposait en partie sur les prix demandés. Dans une décision rendue le *sentencia de reemplazo* , la Cour a estimé que les annonces immobilières ne reflétaient que les aspirations du vendeur et non la valeur de transaction , et a rétabli le montant retenu par la commission. Il s'agit là d'une décision directe concernant la composition de l'ensemble des données issues de la comparaison des ventes.

Santiago — L'assemblage n'est pas un droit acquis. Dans une décision rendue le 4 septembre 2025, la Cour a confirmé l'*tasación* de la commission concernant une parcelle de Santiago et a rejeté deux des arguments du propriétaire : d'une part, que les biens comparables retenus par la commission, d'une superficie supérieure à 2 500 m^2, ne tenaient pas compte d'une utilisation plus importante et plus avantageuse pouvant être obtenue par fusion avec des terrains adjacents, et d'autre part, que le manque à gagner locatif au titre d'un bail existant était recouvrable. Le regroupement potentiel ne constitue pas un droit acquis, et *lucro cesante* ne constitue pas un motif distinct au titre de l'article 38, à moins qu'il ne s'agisse lui-même du préjudice patrimonial direct et immédiat résultant de l'expropriation.

Puchuncaví — et la limite de Casació n. Cour suprême, dossier n° 29.007-2025, 30 avril 2026, concernant la route Nogales-Puchuncaví : une expropriation partielle de 4 343 m^2 . La commission a évalué l'expropriation à environ 28,07 millions de CLP. Le tribunal de première instance, estimant que le rapport de la commission était méthodologiquement insuffisant, a retenu le taux proposé par le propriétaire, soit 10 000 CLP par mètre carré, ce qui représentait environ 45,44 millions de CLP. La Cour suprême a refusé de remettre en cause cette décision : la mise en balance des deux é*peritajes* s relève de la compétence des juges de fond, sauf en cas de violation de la logique ou des techniques d'évaluation établies . Le Chili n'est donc pas une juridiction dans laquelle la commission l'emporte systématiquement — c'est une juridiction dans laquelle la méthode doit être expliquée, après quoi le prix unitaire est retenu.

Copiapó — homologationón, et un zonage qui ne peut pas être contourné. Cour suprême, dossier n° 15.141-2024, arrêt de cassation et de remplacement du 29 décembre 2025 (publié le 10 janvier 2026), concernant la parcelle n° 5 d'un projet routier du SERVIU à El Palomar : 5 693 m^2 à 10 800 CLP par mètre carré. Il s'agit de l'énoncé le plus clair de la méthode admise pour les terrains urbains. La commission a pris en compte les ventes et les offres réalisées dans le secteur et les a corrigées à l'aide de facteurs *homologación* relatifs à l' emplacement, au zonage, à l'usage

actuel, au niveau d'urbanisation, à l'accès, à la topographie et au sol ; ses biens comparables se situaient pour la plupart dans les mêmes zones de *Plan Regulador Comunal* que le bien à évaluer et s'étendaient sur 5 000 m^2. L'expert mandaté par le propriétaire a reconnu le zonage restrictif en bordure de rivière, a affirmé sans fondement que le plan était en cours de mise à jour et a retenu des biens comparables situés dans les zones B et C. La Cour a considéré que le zonage était déterminant pour la valeur, a écarté ce rapport pour manque de rigueur technique, a annulé le jugement rendu en première instance et a rejeté la demande dans son intégralité, s'en tenant aux chiffres de la commission.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le Chili s'appuie désormais sur un ensemble de directives exceptionnellement concrètes. Commencez par présenter un tableau des ventes issues de transactions conclues et expliquez clairement pourquoi certaines offres ont été écartées. Tenez compte explicitement du zonage et de l'urbanisation, et considérez une zone d'aménagement restrictive comme faisant partie intégrante du bien à évaluer plutôt que comme un obstacle à négliger. Détaillez les plantations et autres améliorations séparément du terrain, comme l'a fait la commission dans l'affaire Rol 15.141-2024 (essences forestières à CLP 1 973 855 ; le jugement ne précise pas la méthode), et ne pas ajouter de revenu locatif actualisé à moins qu'il ne puisse être lié à l'article 38 en tant que préjudice direct et immédiat. Les expropriations partielles sont évaluées à la valeur de la bande expropriée ; le reste est sous-estimé dans les avis publiés, de sorte que le préjudice qu'il subit doit être prouvé selon la même méthode de comparaison des ventes plutôt que supposé.

Note de vérification. L'expropriation de la Colonia Dignidad / Villa Baviera, portant sur environ 117 hectares, repose sur une *tasación* d'expert non publiée estimant la valeur à environ 47 milliards de CLP, contestée sur le plan politique et bloquée après le changement de gouvernement de 2026. Il s'agit d'une décision politique et d'un chiffre non publié, et non d'un montant définitif fixé par un tribunal, et ce chiffre est mentionné uniquement à ce titre. Les décisions concernant Santiago, les « reajustes » et Catemu sont tirées des rapports de l' *Diario Constitucional*, dont les dates sont indiquées ; les jugements n'ont pas été consultés et leurs dates ainsi que leurs numéros de rôle n'ont pas été établis. Les chiffres du CLP concernant l'affaire de l'í de Puchuncav sont reproduits tels qu'ils ont été communiqués ; le taux appliqué par le propriétaire à la superficie concernée ne correspond pas exactement au total indiqué.

Réajustements par rapport au montant fixé en première instance ; intérêts dus uniquement à compter de la date de l'arrêt définitif. Dans une décision rendue le 7 octobre 2025, concernant un^2 de 1 979 m situé à San Pedro de la Paz pour la concession de Puente Industrial, la Cour suprême a distingué deux dates qui avaient été confondues. L'*reajuste* — l'ajustement lié à l'inflation — court à compter de la date du jugement de première instance qui a fixé la valeur au mètre carré, de sorte que le montant fixé par le tribunal de première instance est préservé en termes réels dès le moment où il a été fixé. Les intérêts, en revanche, ne courent qu'à partir du moment où le jugement est définitif. La distinction n'est pas purement arithmétique : elle fait peser le coût de l'appel sur la partie qui l'a interjeté.

Embalse Catemu — *ultra petita*, et les pertes de bénéfices ont été annulées. Dans une décision rendue le 29 novembre 2025, la Cour suprême a annulé pour *ultra petita* une sentence qui avait ajouté un préjudice pour manque à gagner à une expropriation que l'autorité expropriante avait abandonnée. L'*tasación*, datant de 2016, s'élevait à 813 636 452 CLP. Une «*desistimiento*» — le retrait de l' expropriation — laisse au propriétaire le terrain et le droit de réclamer le coût de la procédure avortée, mais la Cour ne peut accorder une indemnité pour un préjudice qui n'a pas été

invoqué, et le manque à gagner résultant d'une expropriation qui n'a jamais été menée à bien ne l'était pas.

Sources — *Walmart* / SERVIU Quilicura (à lire en espagnol) : `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/` ; Parcelle de Santiago : `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/` ; í de Puchuncav : `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/` ; ó de Copiapó, rapport du 10 janvier 2026 : `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/` ; jugement de remplacement, Rol 15.141-2024 (PDF) : `https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf` ; DL n° 2.186, articles 4 et 38 : `https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/` ; réajustements et intérêts, rapport du 7 octobre 2025 : `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/` ; barrage de Catemu, rapport du 29 novembre 2025 : `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/` ; rapport sur Villa Baviera : `https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285`.

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.

La fiscalité est la deuxième catégorie la plus importante de la région et, contrairement à l'expropriation, elle relève de la loi et des arrêtés ministériels plutôt que de décisions judiciaires : la Guyane a supprimé un impôt, le Pérou a réévalué ses valeurs unitaires, et la Colombie a déposé un projet de loi devant le Congrès. Aucune décision judiciaire de cette période concernant un élément d'évaluation relevant de l'impôt foncier n'a été recensée.

Suppression de l'impôt foncier, maintien de la taxe d'habitation : budget 2026 du Guyana. Budget 2026 a supprimé l'impôt foncier net prélevé par l'Administration fiscale du Guyana (Guyana Revenue Authority) pour les particuliers. Les taxes d'habitation municipales continuent de s'appuyer sur la valeur locative annuelle fixée par le Bureau d'évaluation (Valuation Office).

Source — `https://592hub.com/guides/property-tax-guide`

Pérou — les aranceles pour 2026. La Résolutió n Ministerial 514-2025-EF/15 du 29 octobre 2025 fixe les *aranceles* s foncières nationales utilisées pour l'*predial* en 2026. Il s'agit de valeurs unitaires administrées, et non d'estimations de valeur, et c'est à partir de celles-ci que l'assiette fiscale des propriétaires péruviens est établie. Lorsque l'arancel et le marché divergent — ce qui est systématiquement le cas, de par leur nature même —, cette divergence constitue l'argument principal pouvant être invoqué dans le cadre d'un recours contre une évaluation.

Colombie — *Avalúo Justo*, et une bande plutôt qu'une figure. Le projet de loi «*Avalúo Justo*» (projets n° 188 et 291 de 2025, tels que publiés dans la Gaceta n° 378 de 2026) imposerait à l'*catastro* de se situer entre 60 et 80 % de la valeur commerciale, avec des plafonds sur les *predial* qui en résulteraient. Une fourchette légale est un instrument inhabituel qui mérite d'être souligné en soi : elle reconnaît que le chiffre cadastral est une approximation, puis réglemente l'ampleur de cette approximation plutôt que de prétendre l'abolir.

Colombie — les plafonds sont maintenus. Par décision Auto 1915 du 26 novembre 2025, la Sala Plena a rejeté, faute d' argumentation, le pourvoi formé contre le refus d'admettre une contestation de l' article 2 (en partie) de la Ley 1995 de 2019, qui plafonne l'augmentation annuelle de l'*predial* ; la contestation s'arrête là, et les plafonds restent en vigueur sans avoir été examinés au fond. L'arrêt SU-047 de 2026, diffusé avec celui-ci, concerne la taxe sur l'industrie et le commerce (ICA) de Cali et de Yopal — la Cour a estimé que les capitales ne sont pas tenues de se conformer au barème de Bogotá — et ne constitue pas une décision relative à l'impôt foncier.

Source — Auto 1915/25, Cour constitutionnelle (version officielle, à lire en espagnol) : `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm` ; SU-047/26 : `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm`.

Chili — qui fixe l'*avalúo*. Pour replacer les choses dans le contexte régional : au Chili, le Servicio de Impuestos Internos procède à l'*reavalúo* tous les quatre ans et les communes ne fixent absolument pas l'*avalúo*. Lorsque l' autorité d'évaluation est nationale et que l'autorité de dépense est locale, le recours en matière d'évaluation est adressé à un organisme qui n'a aucun intérêt dans les recettes — ce qui constitue une négociation différente de celle qu'un expert américain mène avec un évaluateur de comté.

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

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

Aucune décision rendue entre 2025 et 2026 dans ces juridictions ne place un prêteur face à une « *tasador* » (saisie pour non-paiement) comme le fait l'affaire « *Letterio* » au Canada. Il s'agit là d'une constatation plutôt que d'une lacune dans la recherche : la valeur hypothécaire apparaît dans cette région au sein des dossiers d'expropriation — l'affaire chilienne Catemu repose en partie sur l'incapacité du propriétaire à contracter une hypothèque pendant une procédure d'expropriation en cours — ainsi que dans le cadre des procédures de saisie immobilière, mais pas en tant qu'obligation autonome incombant à l'évaluateur envers le prêteur. Ce que la région met en évidence, et ce de manière répétée, c'est la question de savoir quel chiffre officiel fixe le seuil minimal lors d'une vente forcée.

Chili — la valeur fiscale comme seuil minimal, et non comme critère. Dans une décision rendue le 29 juin 2026, le Tribunal constitutionnel a déclaré irrecevable un recours contestant l'utilisation de l'*avalúo fiscal*e comme prix de base lors d'une vente aux enchères pour saisie immobilière, le débiteur ayant estimé la valeur fiscale à environ 141 millions de CLP, contre une valeur de marché d'environ 500 millions de CLP ; la demande d'*tasación*e privée avait été introduite hors délai. Le montant fiscal reste valable en tant que seuil minimal pour la vente forcée. Il ne s'agit pas de la mesure d'expropriation.

Argentine — la maison individuelle est saisissable. Dans l'affaire « *Pasquali c/ Scurzi* » (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Chambre II, décision rendue le 3 septembre 2026), il a été jugé que la protection *vivienda única* prévue par la loi provinciale n° 14.432 n'empêchait pas l'exécution forcée portant sur une part indivise, la règle provinciale d'inaliénabilité s'étant écartée de la doctrine de la Cour suprême de Buenos Aires. Une exemption qui protège le logement ne protège pas la part d'un copropriétaire contre la de vente aux enchères.

Conséquences pour les experts immobiliers. Ces deux décisions portent sur ce qui s'interpose entre un débiteur et une vente forcée, et dans aucun des deux cas il ne s'agit d'une évaluation. Au Chili, un chiffre officiel fait office de seuil minimal, et le rapport 141 contre 500 du débiteur montre ce que vaut ce seuil : fixé à vingt-huit pour cent de la valeur marchande, il ne constitue pas une protection contre une vente au rabais, mais en donne au contraire le feu vert. L'expertise qui aurait pu la remplacer était disponible ; elle a simplement été demandée trop tard. Un évaluateur mandaté pour un débiteur faisant l'objet d'une procédure d'exécution devrait d'abord se renseigner sur la date à laquelle se termine le délai procédural pour une «*tasación* » privée.

Source — *Avalúo fiscal* comme base d'enchères, rapport du 29 juin 2026 (en espagnol) : `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/` ; *Pasquali* (en espagnol) : `https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable`.

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.

Aucun tribunal de ces dix juridictions n'a condamné un évaluateur à verser des dommages-intérêts au cours de cette période. Il convient de souligner précisément cette absence, car deux des décisions d'expropriation les plus importantes du trimestre ont failli aller jusque-là, mais s'en sont finalement abstenues.

Rejeté, mais non responsable. Dans l'affaire chilienne de *Puchuncaví*, le tribunal de première instance a jugé que le rapport de la commission d'expropriation était méthodologiquement insuffisant et a donné la préférence à l'expert du propriétaire ; dans l'affaire uruguayenne *Erosur*, la Cour suprême a annulé le rapport de son propre expert, qui avait désigné une méthode sans l'avoir appliquée. Dans chaque cas, le rapport rejeté a été écarté et son auteur laissé en paix. Le choix entre plusieurs experts ne constitue pas une constatation de négligence à l'encontre de celui qui n'a pas été retenu, et aucun de ces deux arrêts ne suggère le contraire. Dans cette région, un évaluateur dont le rapport ne peut être vérifié perd l'affaire — ou, s'il a été désigné par le tribunal, perd la confiance de celui-ci ; c'est là, jusqu'à présent, l'intégralité de la sanction.

Brésil — Norme 2025 de l'IBAPE-SP relative à l'expropriation et aux servitudes. L'Institut de Sãoã o Paulo a publié en 2025 une norme relative à *l'expropriationçã* et aux *servidão* évaluations. Il s'agit d'une norme professionnelle et non d'un jugement, et elle est mentionnée ici pour ce qu'une norme implique en matière de responsabilité : une fois qu'un organisme reconnu a consigné par écrit la méthode à suivre dans un but précis, tout écart par rapport à celle-ci devient un élément qui doit être justifié. La norme précise expressément comment les biens immobiliers urbains et ruraux doivent être évalués dans le cadre d'une expropriation et d'une servitude, et elle sera invoquée contre les experts bien avant qu'elle ne soit invoquée en leur faveur.

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, PDF officiel, à lire en portugais) : `https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf`.

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

Partage discrétionnaire, peu de chiffres publiés : Guyane. La loi de 2024 portant modification de la loi sur les causes matrimoniales ( ), applicable jusqu'à l'exercice 2025-2026, prévoit un partage discrétionnaire respectant l'égalité entre les sexes, sans partage égal automatique. Les avis publiés sur le montant des pensions alimentaires restent rares.

Source — `https://592hub.com/guides/divorce-guide`

Successions, trusts et homologation

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

***López Sánchez* — L'appartement se trouve à Buenos Aires.** Le 10 novembre 2025, la Cá mara Nacional Civil a refusé de reconnaître une déclaration paraguayenne de succession concernant un appartement situé à Buenos Aires, en invoquant l'*lex rei sitae* : la succession relative aux biens immobiliers est régie par la loi du lieu où se trouve le bien, et la décision d'un tribunal étranger quant à l'identité des héritiers ne suffit pas à elle seule à modifier le registre argentin .

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette décision relève de la compétence juridictionnelle, mais elle précise quelle évaluation à la date du décès fait foi. Une succession transfrontalière peut donner lieu à deux évaluations : celle établie dans le lieu où le défunt résidait et où la succession a été administrée, et celle que la juridiction de l'*situs* acceptera. Lorsque la règle de l'*situs* s'applique, seule la seconde évaluation permet de s'acquitter de cette obligation, et un exécuteur testamentaire qui ne commande que la première se retrouve avec une évaluation répondant à une question qu'aucun registre ne posera.

Source — Pratique argentine en matière d'exécution des jugements étrangers, y compris *López Sánchez* (en anglais) : `https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/`.

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.

***Codelco v Enami EP* — une demande de 528, une sentence de 34 à 50.** La sentence définitive du 11 juillet 2025 a évalué une participation de 49 % dans une coentreprise liée à un projet minier équatorien. Les chiffres avancés par le demandeur, s'élevant à$ 528 millions de dollars US, ont été rejetés ; le tribunal s'est plutôt appuié sur des transactions comparables et sur l'approche par les coûts, pour aboutir à un montant de l'ordre de $ 34 à 50 millions de dollars US.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La raison pour laquelle il convient de le mentionner réside dans la nature du désaccord, qui est celui auquel un expert est confronté chaque fois qu'une approche par les revenus et une approche par les coûts s'opposent et que l'écart entre elles est d'un ordre de grandeur. Le tribunal n'a pas fait de compromis ni calculé la moyenne des deux approches. Il a rejeté le chiffre issu de l'approche par les revenus car les hypothèses sur lesquelles il reposait n'étaient pas établies, puis a retenu les deux méthodes fondées sur des faits observables. Il s'agit là d'une discipline de réconciliation, et elle est énoncée ici plus clairement que dans la plupart des décisions concernant les terrains.

***Agrometal* — un accord, reconnu.** Le 27 juin 2025, la Cour nationale d'appel en matière de contentieux administratif (á mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) fédéral a accordé l'*exequatur* à un jugement panaméen portant sur un règlement de 15 millions d$ s américains. L'intérêt de cette évaluation est indirect mais réel : un montant négocié, une fois inscrit dans un jugement étranger et reconnu, devient exécutoire à ce montant sans qu'aucun tribunal n'ait vérifié comment ce montant a été obtenu.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Cette rubrique rassemble les affaires relatives aux dommages-intérêts en matière civile dans la région, et en Argentine, elle s'avère particulièrement instructive : trois décisions de cette période évaluent le préjudice subi par un bien immobilier selon trois méthodes différentes, dont aucune ne relève de l'expropriation.

L'approche par les coûts dans la fixation des dommages-intérêts : La Plata. La Cá mara Segunda de Apelacó n en lo Civil y Comercial de La Plata, comme l'a rapporté *Infobae* le 1er septembre 2026, a porté le montant des dommages-intérêts à l'encontre de deux architectes et d'un assureur pour des vices de construction dans une maison multifamiliale inachevée à environ 78 millions de pesos — dont plus de 60 millions pour la démolition et la reconstruction et 18 millions au titre du préjudice moral —, auxquels s'ajoutent les intérêts et les frais, la somme allouée devant être actualisée selon l' indice des coûts de construction (*índice del costo de la construcción* , ICC) de l'Instituto Nacional de Estadí ística y Censos (INDEC) — et non l'indice de la Cá mara Argentina de la Construcció n (CAC) — en application de la doctrine « Barrios » de la Cour suprême de Buenos Aires.

Remarque. Cette information provient d'une seule source, publiée le jour même de la vérification effectuée par ce service, et la date de la « sentencia » elle-même n'est pas mentionnée dans le rapport. Elle est donc présentée avec cette réserve.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'approche par les coûts e en deux points : d'une part, le calcul porte sur la démolition et la reconstruction plutôt que sur la réparation ; d'autre part, l'indemnité doit être actualisée à l'aide d'un indice des coûts de construction bien précis — le choix de cet indice constituant en soi une question contestée et déterminante pour l'issue du litige.

Privation de jouissance, évaluée sur la base du loyer du marché. Un tribunal civil de Neuqué , dans un jugement rendu le 4 septembre 2026, a chiffré le montant mensuel de la

suroccupation : un locataire ayant occupé les lieux au-delà de la fin de son bail est redevable d'une indemnité de plus d'un million d'ARS par mois à compter du 2 août 2024 pour la *privation de jouissance* , calculée sur la base de la valeur locative de marché d'un bien comparable, ajustée en fonction de l'évolution du marché locatif. Ce que le tribunal a rejeté, c'est l'argument selon lequel le propriétaire devait prouver la perte d'une location particulière : « El perjuicio indemnizable no radica en la frustracióó ón de una contratacióó ón específicaí , sino en la privacióó ón misma de la disponibilidad econó mica del inmueble » — le préjudice indemnisable n'est pas la frustration d'un contrat spécifique, mais la privation elle-même de la disponibilité économique du bien immobilier (tel que cité dans l'article de presse). Le loyer du marché en est la mesure ; la perte d'un locataire n'en est pas une condition.

Un contrat de crédit-bail libellé en dollars et réglé en pesos : CSJN, novembre 2025. Selon un article publié par *Ámbito* le 19 novembre 2025 — cette information provient de la presse et la source n'a pas encore été obtenue ; elle est publiée avec cette mention — la CSJN a infirmé la décision de laáCour fédérale de Tucumán : un contrat de location immobilière libellé en dollars américains (un contrat de 2006 portant sur un bien situé à Santiago del Estero, assorti d'une option d'achat irrévocable) pouvait être réglé en pesos en vertu de la clause de paiement alternatif du contrat, au taux du Banco Nación en vigueur le jour du paiement ; la juridiction inférieure n'avait pas tenu compte de « la literalidad de la cláúsula pactada » — c'est-à-dire des termes littéraux de la clause convenue.

Uruguay — *Montecon* : procédure abandonnée. La plainte déposée devant le CIRDI concernant la prolongation de la concession portuaire de Montevideo a été retirée par l'actionnaire majoritaire le 4 septembre 2026.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Cette information est consignée car un abandon de procédure constitue en soi un événement ayant une incidence sur l'évaluation : une plainte abandonnée sans décision arbitrale ne permet pas de déterminer le montant de l'indemnisation, et un lecteur qui rencontrerait cette affaire citée ailleurs doit savoir qu'aucun tribunal n'a procédé à une évaluation.

Références croisées. Les affaires « » *Lupaka Gold v Peru* et « *Webuild v Argentina* », toutes deux abordées ci-dessus dans la section « Expropriation », ont également leur place ici : chacune constitue en substance une décision relative à l'évaluation du préjudice au regard d'une norme conventionnelle, et chacune a fait l'objet d'un débat portant sur des dommages-intérêts plutôt que sur une indemnisation.

Note de vérification. Aucune décision bolivienne datant de 2025-2026 concernant le montant de l'expropriation ou l'évaluation aux fins d'assurance n'a pu être retrouvée. Les anciens documents relatifs aux litiges investisseur-État — l'affaire « *Aguas del Tunari*» et ses successeurs — restent ceux qui sont cités dans la littérature bolivienne, et il ne s'agit pas d'une décision de cette période. Cette lacune est signalée comme telle.

Source — « Défauts de construction à La Plata », *Infobae*, 1er septembre 2026 (source unique ; date du jugement non précisée, lu en espagnol) : `https://www.infobae.com/` ; Neuquén : «én holdover » (en espagnol) : `https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123` ; CSJN, crédit-bail en dollars, *Ámbito*, 19 novembre 2025 (article de presse ; référence non encore obtenue) : `https://www.ambito.com/` ; *Montecon* /

Cessation d'activité de Neltume Ports (en espagnol) : https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/.

Note relative à la couverture — Suriname et Guyane française

Suriname. Le fondement constitutionnel est vérifié ; la loi ne l'est pas. L'article 34 de la Grondwet (Constitution) de la République du Suriname, tel qu'il figure dans le texte publié par De Nationale Assemblée (dna.sr), garantit la jouissance paisible des biens et prévoit dans son deuxième alinéa : « Onteigening kan alleen geschieden en vertu des règles fixées par la loi et contre ces règles » une indemnisation garantie au préalable » — l'expropriation ne peut avoir lieu que dans l'intérêt général, selon des règles à fixer par la loi, et moyennant une indemnisation garantie au préalable — à l' exception des cas d'urgence nécessitant une expropriation immédiate (paragraphe 3), ainsi qu'un droit légal à indemnisation lorsque un bien est détruit, rendu inutilisable ou soumis à des restrictions par l'autorité compétente dans l'intérêt général (paragraphe 4). La loi d'application en matière d'expropriation de ce système de droit civil d'inspiration néerlandaise — l'Onteigeningswet reprise du Gouvernementsblad colonial — n'a pas pu être trouvée dans une source primaire accessible à ce stade : elle ne figure pas dans le recueil publié par l'Assemblée nationale des « geldende teksten », et le portail du gouvernement n'a donné aucun résultat ; sa mesure, sa date d'évaluation et le nom de l'expert ne sont donc pas mentionnés ici, et le Droit en matière d'évaluation des biens privés pour la période 2024-2026 est peu abondant. Le Suriname a adhéré à la Convention américaine des droits de l'homme le 12 novembre 1987 et a accepté la compétence contentieuse de la Cour interaméricaine ; il n'est pas membre de l'Union européenne.

Guyane française (Guyane). La Guyane française ne constitue pas une juridiction distincte : il s'agit d'une collectivité territoriale d'outre-mer française dans laquelle le Code français de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'applique au même titre qu'en France métropolitaine, et la rubrique française de la section « Europe » de ce département précise la mesure, la date et le juge de l'expropriation compétent. En tant que région ultrapériphérique de l'UE, elle fait, par l'intermédiaire de la France, partie de l'Union européenne et de la Convention européenne des droits de l'homme — c'est le seul territoire figurant sur la carte de cette section pour lequel cela est vrai. Une ligne de droit administratif identifiée, le droit français et non un système distinct : Tribunal des conflits, 9 février 2026, n° C4366 , concernant la répartition des compétences dans un litige portant sur une parcelle à Rémire-Montjoly (Guyane), est tirée des documents de la rédaction et n'a pas été vérifiée par rapport à une source primaire lors de cette révision.

Couverture et état d'avancement

- **Argentine**. Étudié ci-dessus pour la première fois. La loi et les décisions de la CSJN, de Santa Fe et de Rí o Negro ont été lues dans des textes officiels ; l'issue de l'affaire SCBA I. 73.795 n'a pas rendu public, et les points relatifs aux baux à La Plata, Neuquéné n et à la CSJN reposent sur des articles de presse et sont signalés au moment de leur utilisation.
- **Équateur, Bolivie, Paraguay, Uruguay et Guyane**. Études de référence sur la loi relative à l'expropriation, chacune accompagnée de sa propre note de vérification. Les décisions nationales relatives à l'indemnisation de 2024 à 2026 n'ont été identifiées que pour l'Uruguay (arrêt n° 183 de 2026) et, d'après des articles de presse, pour l'Équateur (les procès du Quinto

Puente) ; aucune n'a été identifiée pour la Bolivie, le Paraguay ou la Guyane. L'étude sur la Guyane porte sur la loi n° 19 de 2024, telle que publiée au Journal officiel.

- **Chili et Pérou**. Analysés ci-dessus. Le Chili présente le dossier le plus complet de la région concernant l'*tasación* e de 2025 à 2026 et est traité au niveau de la méthode ; trois de ses décisions sont datées par rapport . L'entrée consacrée au Pérou porte sur l'indexation des obligations agraires et sur l'arrêt confirmant les autorisations d'expropriation délivrées par décret d'urgence. Aucune de ces sections n'aborde la question de l'expropriation partielle, qui est insuffisamment théorisée dans les avis chiliens publiés et qui est reportée.

- **Colombie**. Les arrêts et auto de la Cour constitutionnelle ont été consultés sur le site de la Cour ; le projet de loi «*Avalúo Justo* » est présenté comme un projet de loi.

- **Suriname et Guyane française**. Note de couverture uniquement ; la loi sur l'expropriation surinamaise n'a pas été abordée. Le Venezuela n'est pas couvert par l'étude.

- **Mexique, Guatemala, Costa Rica et Panama**. Absents de cette édition : voir les éditions consacrées à l'Amérique du Nord et à l'Amérique centrale de cette rubrique.

- **Les décisions brésiliennes elles-mêmes**. Les questions susmentionnées sont tirées des avis publiés par le Tribunal et de la jurisprudence brésilienne . Les arrêts n'ont pas été lus, et la question de la possession était en suspens au moment de la mise sous presse.

- **Cour interaméricaine des droits de l'homme**. Le numéro 1 traitait des limites de la propriété communautaire autochtone ; ce sujet n'est pas mis à jour ici.

Affaires judiciaires récentes : Les Caraïbes

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/7est1f86

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 cette édition sont indiquées et ombrées.

ÎLES CAÏMANS · JAMAÏQUE · SAINT-CHRISTOPHE & NEVIS · ÎLES VIERGES (BRITANNIQUES) · ÎLES VIERGES (AMÉRICAINES)

Anguilla, les Bahamas, la Barbade, le Belize, Cuba, Porto Rico et Trinité-et-Tobago n'apparaissent que dans des entrées succinctes ou annotées et ne sont pas surlignés.

Portée et sources

Ce volet porte sur les îles Caïmans (y compris un pourvoi devant le Conseil privé formé à partir des tribunaux des îles Caïmans), la Jamaïque, Saint-Christophe-et-Niévès (un État membre de la Cour suprême des Caraïbes orientales) et les , ainsi qu'une note sur le droit de timbre des Îles Vierges britanniques, de brèves mentions concernant Anguilla, les Bahamas, le Belize, Cuba, Porto Rico et Trinité-et-Tobago, et une affaire concernant la Barbade brièvement évoquée.

Deux éléments de contexte régissent l'ensemble de cet article. Premièrement, l' expropriation ne constitue qu'une partie mineure de celui-ci : une sentence jamaïcaine (*Hyde*), rapportée par la presse, les éléments constitutionnels et relatifs à la loi Helms-Burton qui l'accompagnent, ainsi qu'une

décision anguyenne de 2022 du Conseil privé, présentée à titre de contexte. Les décisions examinées en détail portent plutôt sur les intérêts faisant l'objet d'une évaluation — les titres de propriété enregistrés et leurs exceptions, les projets de copropriété (aux États-Unis, les « condominiums »), les servitudes, la priorité des créances garanties et le rachat légal — et toute règle d'indemnisation applicable est identifiée au moment de son utilisation. Il ne s'agit pas d'un écart par rapport au bien à évaluer, mais d'un échantillon représentatif de celui-ci : la raison pour laquelle les expropriations occupent une place prépondérante ailleurs dans ce numéro est qu'elles font l'objet de publications, alors que les litiges du marché ordinaire ne le sont souvent pas. Les juridictions des Caraïbes rendent compte du marché ordinaire, et ce numéro en profite. Deuxièmement, plusieurs des juridictions couvertes relèvent du système d'appel du Comité judiciaire du Conseil privé (JCPC), la cour d'appel de dernier ressort, basée à Londres, pour de nombreuses juridictions des Caraïbes du Commonwealth et d'outre-mer ; « Sa Majesté en Conseil » est la formule officielle d'un recours devant cette instance.

Cette mise à jour intègre des informations fournies par le rédacteur en chef et vérifiées le 2 septembre 2026, puis à nouveau le 19 septembre 2026. L'arrêt lui-même a été consulté sur *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman* , *Strata Plan No. 608* , *Cayman Shores* , *Changyou.com* , *Cunningham v Hall* , *Frongillo* , *Miller Enterprise* , *Carib Ocho Rios* , *Estate of Dame Bernice Lake QC* , et les arrêts de première instance ainsi que ceux relatifs à l'autorisation d'appel sur *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ; *Wheatley v Ramlal* a été consulté dans le , et *Braynen Turnquest* est un appel en instance mentionné sur la page des affaires de la commission. Les éléments suivants s'appuient sur des articles de presse ou des commentaires de praticiens, et le jugement n'a *pas* été lu : *Hyde* (presse), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (note de la chambre), *Havana Docks* (notes d'un cabinet d'avocats), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (un site de suivi des affaires), la vente fiscale de Resort Holdings (presse), le projet de loi du Sénat de Porto Rico, les articles sur la marque Clemente et la PREPA (presse), *Sina Corporation* (page d'un cabinet d'avocats), et l'affaire de la Barbade (presse). Chacun de ces éléments est rapporté tel que sa source le présente et ne doit pas être cité comme une décision issue de cette entrée. Toutes les sources ont été lues en anglais, la langue des tribunaux de toutes les juridictions couvertes ; aucun outil de traduction n'est donc fourni. Les sources primaires sont le répertoire des arrêts de l'Administration judiciaire des îles Caïmans (judicial.ky) et le site legislation.gov.ky pour les îles Caïmans ; caselaw.nationalarchives.gov.uk pour le Comité judiciaire du Conseil privé ; la Cour suprême de justice de la Jamaïque et la Cour d'appel de la Jamaïque (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm) ; la Cour suprême des Caraïbes orientales (eccourts.org) ; et les avis publiés de la Cour suprême des Îles Vierges. Les faits reposant sur une source unique ou secondaire sont signalés au moment de leur utilisation. Les références jurisprudentielles doivent être vérifiées par rapport aux recueils officiels avant toute utilisation dans la pratique ou toute publication ultérieure.

Expropriation

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

Une expertise non datée et non assermentée n'a aucune valeur : *Hyde* . Comme l'a rapporté la presse — le jugement n'a pas été lu —, la Cour suprême de la Jamaïque a maintenu une indemnité de J$ 12 millions pour une expropriation concernant la phase 2A de l'autoroute 2000 en 2026. L'expertise des propriétaires, d'un montant d'environ $ 16,48 millions de J n'était ni datée ni certifiée sous serment , et n'a pas pu s'y substituer. La leçon est d'ordre probatoire plutôt que de fond : le chiffre n'a jamais été retenu car le rapport n'a pas pu être reçu.

Source — http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition

Contexte, hors délai — licenciement en l'absence de dispositions légales précises : *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 a été examinée les 10 et 11 mai 2022 et jugée le 15 août 2022. Il ne s'agit pas d'une décision de l'époque et elle n'est mentionnée qu'à titre de référence régionale sur ce point. En 2003, le gouvernement a acquis 26 acres sur une parcelle de 110 acres afin de prolonger la piste de l'aéroport de Wallblake ; dix acres ont finalement été nécessaires. La Commission d'évaluation a accordé$ s 1,26 million de dollars américains et la Cour d' appel a fixé ce montant à$ s 19,5 millions de dollars américains. La Commission judiciaire a accueilli l' appel du procureur général dans son intégralité et a rejeté celui de la succession. L'article 18, paragraphe 2, de la loi sur l'expropriation (Land Acquisition Act) évalue le terrain exproprié comme une parcelle distincte sur le marché libre ; la perte subie par le terrain conservé est indemnisée séparément, au titre de la séparation et de la préjudice (aux États-Unis, « dommages-intérêts pour séparation » ou « dommages-intérêts pour le reste du terrain »), que les parties ont convenu que l'article 18 devait être interprété comme incluant. Une commission d'évaluation peut recourir à une méthode « avant-après », mais n'y est pas obligée.

Source — Arrêt, https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023 .

La réglementation ne constitue pas une expropriation indirecte de la clientèle : *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20 novembre 2025, estime que les règles relatives à l'importation de GPL ne constituaient pas une expropriation indirecte de la clientèle.

Source — https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate

Un préjudice certifié servant de base de calcul des dommages-intérêts : *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. ___ (21 mai 2026), concerne le titre III relatif au trafic de quais confisqués à La Havane. La perte certifiée par la Commission de règlement des créances étrangères, d'environ$ 9,18 millions de dollars américains, constitue la base de calcul des dommages-intérêts.

Source — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks

Levée de l'immunité pour les biens expropriés : *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* . *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , n° 24-699, 23 juin 2026, estime que la loi Helms-Burton prive un organisme cubain de son immunité pour les biens d'Esso expropriés.

Source — https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act

Une indemnisation équitable qui ne rapporte rien : projet de loi n° 1212 du Sénat de Porto Rico. Le projet de loi n° 1212 du Sénat (2026) et la pratique en vertu de la loi n° 114-2024 prévoient une expropriation pour cause de nuisance avec dépôt différé et compensation

par des impôts et des amendes, de sorte que l'indemnisation équitable annoncée puisse s'élever à 0$.

Source — https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/ ; https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261

Un seuil fédéral pour l'indemnisation : les dérogations au titre de l'URA de 2025 accordées par le HUD. Les dérogations à la loi uniforme sur la relocalisation (URA) de 2025 concernant les acquisitions liées à une catastrophe de catégorie R3 fixent l'indemnisation équitable à un montant au moins égal à la juste valeur marchande établie par le PRDOH ou au montant fixé par le tribunal.

Source — https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf

Les études financées constituent un « bien » — divulgation sans rémunération : *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman.* [2026] CIGC (Civ) 22, Affaire G 103/2024, Grande Cour, Asif J, 8 juin 2026. Le Médiateur avait ordonné la divulgation, en vertu de la loi sur la liberté d'information (FOIA), de deux études confidentielles financées par un service public : une étude sur le coût du service et une étude d'impact. Décision : ces études constituent des « biens » au sens de l'article 15 de la , l'analyse s'appuyant sur l'affaire *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 mars 2025), un pourvoi des Îles Caïmans dans lequel le Conseil privé a interprété l'article 15 à la lumière du Droit relatif à l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention européenne des , la protection des biens prévue par la Convention. Étant donné que le droit des îles Caïmans ne prévoit aucune indemnisation pour la privation qu'entraînerait une divulgation forcée, l'article 21 de la loi sur la liberté d'information (FOIA) a été interprété de manière restrictive — c'est-à-dire de façon restrictive afin de rester constitutionnellement valide, au lieu d'être annulée — en vertu de l'article 5 de l'Ordonnance constitutionnelle des îles Caïmans de 2009 pour se conformer à l'article 15, de manière à exempter la divulgation de documents lorsque les droits de propriété d'un tiers seraient lésés. Le juge a également refusé d'interpréter de manière restrictive l'article 26, relatif au critère de l'intérêt public, à condition que le Médiateur considère qu'une violation de l'article 15 qui en résulterait pèse très lourdement contre la divulgation (paragraphe 140). La décision du Médiateur a été annulée pour vice de procédure : le tiers propriétaire des études n'avait pas été entendu.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le vice de forme résidait dans une privation de biens sans indemnisation — ce qui explique pourquoi une affaire relevant du droit de l'information figure dans cette section. Les études commandées présentant une valeur commerciale constituent des droits de propriété, et un mécanisme légal qui aurait levé leur confidentialité sans contrepartie financière a été interprété de manière restrictive plutôt que d'être appliqué. Les cabinets d'expertise détiennent précisément ce type d'actifs — des études, des modèles et des données payants, concédés sous licence à titre confidentiel — et cette décision considère leur confidentialité comme un droit de propriété bénéficiant d'une protection constitutionnelle en droit des îles Caïmans.

Source — Arrêt, https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf.

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.

Une vente fiscale contestée, l'appel toujours en instance : Resort Holdings / LRA-OBB. La Cour suprême des Bahamas , le 31 juillet 2026, a examiné une contestation concernant une vente fiscale portant sur 1 143 acres pour un montant d'environ$ 26 millions de dollars américains. L'évaluation du propriétaire s'élevait à $ 12,66 millions de dollars US, contre le chiffre avancé par l'administration fiscale ; la Commission d'appel fiscal n'a pas encore rendu sa décision.

Source — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

Levée de l'injonction après cession : *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer.* Dans l'affaire *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*, SCCivApp n° 79 de 2025 (Cour d'appel des Bahamas, motifs du 28 janvier 2026), une juge de la Cour suprême avait levé, pour non-divulgation d'informations essentielles, une injonction ex parte interdisant un pouvoir de vente en vertu de la loi sur l'impôt foncier : le bien avait déjà été vendu et transféré avant que l'injonction ne soit accordée. Elle a ensuite refusé l'autorisation d'interjeter appel et un sursis. La Cour d'appel a rejeté l'appel formé contre ces refus.

Source — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

Îles Vierges britanniques — droits calculés sur le montant le plus élevé entre le prix et la valeur marchande

Droit d'acquisition calculé sur le montant le plus élevé des deux. Une personne qui n'appartient pas au territoire (un « non-Belonger ») doit obtenir une licence en vertu de la loi sur la réglementation de la propriété foncière des non-Belongers (chap. 122) pour détenir un bien foncier. Le droit de timbre de cession s'élève à 4 % pour les Belongers et 12 % pour les non-Belongers, et — ce qui est intéressant ici — il est calculé sur la contrepartie *ou* la valeur marchande, selon le montant le plus élevé. Les transferts de propriété autres que les ventes auxquels s'applique cette loi sont soumis à un droit de 5 % de la valeur marchande.

Conséquences pour les experts. Il s'agit de la même structure que celle rencontrée dans l'ITBI panaméen et dans les ventes forcées chiliennes : une valeur officielle fixée comme seuil minimal en dessous du prix contractuel, de sorte que le montant de la transaction ne s'applique que dans la mesure où il dépasse la valeur estimée. Lorsque le droit est prélevé sur le plus élevé des deux, l'estimation de la valeur de marché n'est pas simplement une preuve du prix — elle constitue la base d'imposition alternative, et le montant déterminé par l'expert (évaluateur) remplit une fonction fiscale, que la vente soit ou non conclue à ce prix.

Note d'orientation. Trois affaires traitées par la chambre commerciale au cours de l'exercice 2025-2026 ont été examinées et ne sont pas retenues : elles portent sur la compétence en matière immobilière, sur la reconnaissance d'un jugement étranger en matière d'insolvabilité et sur une contestation de compétence dans le cadre d'une procédure pour fraude. Aucune de ces affaires n'a donné lieu à une évaluation, et le filtre du service exclut les litiges relatifs aux titres de propriété et à l'insolvabilité dans lesquels aucune question d'évaluation n'a été tranchée.

Source — Gouvernement des Îles Vierges, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (site officiel ; à lire en anglais) : `http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax` ; et *Non-Belongers Land Holding Licence* : `https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence`.

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.

Aucun avis clair opposant un prêteur à un évaluateur n'a été relevé pour cette période. Aucune décision des Caraïbes datant de 2025-2026 n'a été trouvée dans laquelle un prêteur aurait poursuivi un évaluateur. Les dossiers les plus proches sont l'injonction ci-dessous et les affaires bahamiennes relatives aux ventes fiscales et aux pouvoirs de vente enregistrées sous la rubrique « fiscalité ».

Vente suspendue dans l'attente de l'appel : *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (motifs du 3 mars 2026) a accordé une injonction interdisant la vente ou l'hypothèque dans l'attente de l'appel ; un sursis avait été accordé par le juge Brown le 23 décembre 2025. Une expertise en vue de la vente avait été commandée. Les titres de propriété perdus figurant au volume 1148, folio 93, et au volume 1121, folio 470, ont été réémis aux volumes 1606, folios 160, 161 et 355.

Source — `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf`

Une créance légale donne lieu à une hypothèque enregistrée — et la question va être soumise au Conseil privé : *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd.* La procédure devant la Cour suprême des Caraïbes orientales se déroule en trois étapes. Première instance : Dossier n° SKBHCV2012/0371, juge Pariagsingh, 9 mai 2022. Les biens hypothéqués d'une société débitrice avaient été vendus pour la somme de$540,000 dollars américains et le prix versé au greffe ; la demande de priorité de la Caisse de sécurité sociale a été rejetée, le terme « biens » figurant à l'article 75 de la loi sur l'impôt sur le revenu étant interprété comme n'incluant pas les biens immobiliers. En appel : SKBHCVAP2022/0007, arrêt du 25 juillet 2024 — l'appel a été accueilli : le terme « biens » inclut les biens immobiliers, et le mécanisme d'exécution (article 75 de la loi relative à l'impôt sur le revenu, appliqué par le biais de l'article 44 de la loi sur la sécurité sociale) est autonome ; la cour a déclaré que la créance de la Commission EC$757,697,92 (dollars des Caraïbes orientales) a priorité sur la dette hypothécaire de la banque dans le projet de partage prévu à l'article 81 de la loi sur les titres par enregistrement. Troisième étape : le 17 juin 2026 (audience tenue le 12 novembre 2024), Ellis, juge d'appel, avec l'accord de Ventose et Henry, juges d'appel, s'est prononcé sur la demande de la banque visant à obtenir l'autorisation de former un pourvoi devant Sa Majesté en Conseil. Décision : aucun recours n'était ouvert de plein droit — la décision était interlocutoire et a été jugée ne pas porter sur « une revendication ou une question concernant les biens » aux fins du recours de plein droit — mais une autorisation conditionnelle de pourvoir devant le Conseil privé a été accordée, l'affaire revêtant une grande importance générale ou publique. La décision relative à la priorité fait donc l'objet d'un pourvoi devant le Conseil privé.

Conséquences pour les experts en évaluation. Il s'agit d'un document relatif aux prêts garantis : une dette de cotisation obligatoire a été déclarée prioritaire par rapport à une hypothèque enregistrée lors du partage du produit d'une vente ordonnée par le tribunal. Pour une évaluation de la garantie du créancier hypothécaire, ou d'un droit de rachat (l'intérêt résiduel du débiteur hypothécaire — le droit de récupérer le bien en remboursant la dette), à Saint-Kitts-et-Nevis, le rang des dettes légales par rapport à la charge enregistrée fait actuellement l'objet d'un recours en matière de priorité —- et un rapport sur un tel droit devrait préciser quelle interprétation juridique il retient.

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Autorisation conditionnelle accordée à Sa Majesté en Conseil. L'arrêt de la Cour d'appel sur le pourvoi a été rendu le 25 juillet 2024. L'autorisation conditionnelle de pourvoir devant le Conseil privé en vertu de l'article 99 de la Constitution a fait l'objet d'une décision distincte dans le cadre du même pourvoi : audience du 12 novembre 2024 et arrêt rendu le 17 juin 2026 par Ellis, juge d'appel, avec Ventose et Henry, juges d'appel. L'arrêt d'autorisation précise que l'autorisation est demandée contre l'arrêt « rendu le 25 juillet 2024 ».

Sources **es** — arrêt conditionnel du 17 juin 2026 (PDF, à lire en anglais) : `https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf`. Aucun PDF public de l'arrêt au fond du 25 juillet 2024 n'a été trouvé ; le répertoire de la Cour suprême des Caraïbes orientales est disponible à l'adresse `https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis`.

Le délai légal de rachat ne peut être raccourci par une confirmation rétroactive : *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. n° 2025-0034, Cour suprême des Îles Vierges, Hodge CJ, avis rendu le 9 mars 2026. À l'issue d'une vente forcée par huissier, le débiteur dispose d'un droit légal de rachat de six mois en vertu du titre 28, section 535 du Code des Îles Vierges . La Cour supérieure avait rendu son ordonnance confirmant la vente *nunc pro tunc* — antidatée pour prendre effet à une date antérieure — ce qui a réduit la période de rachat de 149 jours.

Décision : la rétroactivité a été annulée. Les 149 jours ont été réintégrés dans la période de rachat, qui court à compter de l'arrêt de la Cour de cassation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Rappel de la doctrine relative aux prêts garantis : le droit de rachat est un droit réel du débiteur, et sa durée est fixée par la loi. Le titre de propriété d'un acquéreur lors d'une vente judiciaire aux Îles Vierges est bien à évaluer, et une décision de justice ne peut raccourcir ce délai de rachat prévu par la loi en agissant avec effet rétroactif. Toute évaluation de la situation d'un acquéreur lors d'une saisie immobilière pendant la période de rachat dépend de la durée restante de ce délai — une question à laquelle la Cour suprême a apporté une réponse précise.

Source — Cour suprême des Îles Vierges, arrêts publiés, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. n° 2025-0034, arrêt du 9 mars 2026 (PDF officiel, à lire en anglais) : `https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf`.

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.

Aucun jugement pour négligence n'a été publié au cours de cette période. Aucun jugement des Caraïbes datant de 2025-2026 n'a été trouvé sur la base de données « *Bratt v Jones* » — un évaluateur a été poursuivi pour négligence. Deux faits nouveaux connexes méritent d'être signalés.

Liste judiciaire des évaluateurs agréés : Directive pratique des îles Caïmans n° 1 de 2025. Directive pratique n° 1 de 2025 , 5 décembre 2025, approuve les experts en évaluation agréés par la RICS pour les missions judiciaires — parmi lesquels BCQS, Integra Realty Resources (Caraïbes) et Charterland. La compétence est établie par inscription sur la liste plutôt que par voie judiciaire.

Source — `https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88`

Lorsque l'expertise s'est révélée erronée, l'évaluateur n'a pas été poursuivi en justice. Dans le cadre de l' acquisition de *Hyde*, en Jamaïque, mentionnée ci-dessus, les propriétaires ont perdu parce que leur expertise était irrecevable — non datée et non assermentée — et non parce que quelqu'un avait poursuivi l'évaluateur en justice.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

No decisions in this category this quarter.

Successions, trusts et homologation

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

Douze frères et sœurs et 4,75 acres : *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23 février 2026, est l'arrêt de référence de 2026 en matière de succession foncière : douze frères et sœurs, 4,75 acres, et une action en intrusion concernant le « terrain sur la colline ».

Source — `https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054`

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.

L'annulation en tant qu'atteinte au droit de propriété : *Changyou.com* . *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 mars 2025) estime que l'annulation des actions d'un actionnaire minoritaire dans le cadre d'une fusion simplifiée constitue une atteinte aux biens, et que les dissidents d'une fusion simplifiée disposent donc des mêmes droits d'évaluation prévus à l'article 238 que les dissidents d'une fusion classique. La Chambre est parvenue à cette conclusion par voie de modification, et non d'interprétation : l'article 238 de la loi sur les sociétés est interprété au regard de l'article 5 de l'ordonnance constitutionnelle des îles Caïmans de 2009, avec les modifications nécessaires pour se conformer à l'article 15 de la Déclaration des droits (paragraphes 107 à 108).

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

La décision relative à la juste valeur opérationnelle : pratique au titre de l'article 238 des îles Caïmans. Dans le cadre de la pratique au titre de l'article 238 jusqu'en 2026 , *Sina Corporation* (FSD n° 128 de 2021) est toujours considérée comme la décision relative à la juste valeur opérationnelle.

Source — `https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/`

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Une partition sous un autre nom : un projet de copropriété mis fin sur la base d'une expertise d'évaluation non contestée. La décision ci-dessous est mentionnée ici car l'évaluation qui y figure répondait à l' objectif visé par ce titre — la dissolution de la copropriété, avec indemnisation — et à aucun des sept autres. La loi prévoit un règlement consistant à verser à un copropriétaire la valeur de marché de sa part, et la question posée au tribunal était de savoir si les copropriétaires restants avaient subi une perte de valeur. Il s'agit là d'une question de partage dans le cadre d'une copropriété au sens du Commonwealth.

Immeubles en copropriété jamais construits considérés comme détruits — le critère de « justice et équité » a été appliqué sur la base de preuves d'évaluation non contestées : *In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates").* *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")* [2026] CIGC (Civ) 26, Affaire G 55/2026, Grande Cour, Ramsay-Hale CJ ; audience le 12 mai 2026, jugement rendu le 14 août 2026. Le plan de copropriété — plan enregistré par lequel un projet de copropriété est créé, le titre de copropriété étant la forme de copropriété du Commonwealth unissant le titre de propriété individuel à la partie commune — enregistré sur la parcelle n° 531 du bloc 28C à Savannah, Grand Caïman, indiquait un projet comprenant huit bâtiments. La phase 1 (blocs B, C, E et F) a été construite et ses logements vendus ; la phase 2 (blocs A, D, G et H) n'a jamais été construite. Les lots de la phase 2 représentaient 2,500 des 4,640 droits de copropriété du projet (le droit de copropriété d'un lot correspondant à sa part des voix et des charges au sein du projet). Le promoteur, James Bruce Handford, est décédé, et une modification du plan en vertu de l'article 18, paragraphe 3, — qui nécessitait le consentement unanime des copropriétaires, y compris celui du propriétaire de chaque futur lot de lotissement —

avait échoué (paragraphes 6 à 7). Ses exécuteurs testamentaires ont déposé une requête le 9 mars 2026 en vertu de l'article 23 ; le cabinet Walkers (Brett Basdeo et David Lee) a représenté les requérants.

Décision : (a) le défunt était «propriétaire» des lots destinés à un futur aménagement de la phase 2, même si aucun registre distinct n'avait été ouvert pour ces derniers, et que ce droit a été transféré à sa succession, conférant ainsi aux exécuteurs testamentaires la qualité pour agir en vertu de l'article 23, paragraphe 4 (paragraphes 24 à 30) ; (b) le terme « bâtiment » est défini à l'article 2 comme « le ou les bâtiments figurant sur un plan de copropriété », et que le pouvoir de présomption prévu à l'article 23(2)(b) ne se limite pas à la destruction physique — les blocs figurant sur le plan mais n'ayant jamais été construits pouvaient être déclarés présumés détruits (paragraphes 33 à 39) ; et (c) il était juste et équitable de prononcer cette déclaration. Sur ce troisième point, les éléments de preuve relatifs à l'évaluation présentés par les requérants ont fait pencher la balance : une évaluation réalisée par DDL Studio estimait que la suppression des terrains de la phase 2 aurait « un effet négligeable » sur la valeur de l'ensemble du projet achevé et sur celle des lots en copropriété individuels — « Cette preuve n'est pas contestée », et aucun propriétaire de la phase 1 n'a présenté de demande d'indemnisation ni fait état d'un autre préjudice financier (paragraphe 46). Le tribunal a estimé que « les éléments de preuve en matière d'évaluation n'indiquent aucune diminution significative de la valeur » (paragraphe 47). Aucune indemnisation n'a été demandée et aucune n'a été ordonnée en vertu de l'article 23, paragraphe 3 (paragraphe 50). Ordonnance : les blocs A, D, G et H sont réputés détruits ; les terrains de la phase 2 sont retirés du plan et deviennent les nouveaux lots A1 et A2 appartenant à la succession ; la phase 1 reste intacte ; des servitudes sont imposées afin de préserver l'accès des propriétaires à Larva Drive et à leurs services publics.

Une particularité juridique de cet article mérite d'être soulignée, bien qu'elle n'ait pas été invoquée en l'espèce : en ce qui concerne la voie alternative permettant d'obtenir la même réparation — à savoir une résolution des copropriétaires plutôt qu'une requête — l'article 23, paragraphe 2A, point a), prévoit un règlement consistant à verser à un copropriétaire la valeur de marché de sa part, ce qui constitue une « de rachat à la valeur de marché » prévue par la loi.

Conséquences pour les experts immobiliers. La porte par laquelle ce projet, qui se trouvait dans une impasse, a pu sortir était une question d'évaluation. La loi rend l'ordonnance de présomption discrétionnaire sur la base du principe d'équité, et la conclusion du tribunal à ce titre reposait sur des éléments d'expertise incontestés montrant que la séparation de la partie non construite n'entraînerait aucune diminution significative de la valeur de la partie construite. Un expert chargé d'une telle mission n'évalue pas le terrain à céder ; sa mission consiste à déterminer l'effet de la cession sur ce qui reste — et, si la voie de la résolution est choisie, la base fixée par l'article 23(2A)(a) est la valeur de marché de la part du propriétaire.

Source — Arrêt, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf` ; Loi sur l'enregistrement des titres de copropriété (révision de 2013), legislation.gov.ky.

Intérêts intermédiaires si le titre est valable : *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation .* *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050, concerne une parcelle de 660 acres et un réservoir d'eau, avec des intérêts intermédiaires et des dommages-intérêts liés aux infrastructures à déterminer si le titre est valable.

Source — `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050`

Une propriété incorporelle saisie : la marque Clemente. La saisie de la marque Clemente (1re circ. 2026, pourvoi en certiorari formé) place la propriété incorporelle et l'indemnisation équitable au cœur du litige.

Source — `https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/`

Trois milliards contre dix : l'offre de règlement de la PREPA. L'offre de règlement de la PREPA pour 2026 , d'un montant d'environ$3 milliards de dollars, s'oppose à une dette des compagnies d'électricité s'élevant à environ $10 milliards de dollars.

Source — `https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html`

Aucune décision relative à la clause d'évaluation n'a été rendue au cours de cette période. Aucune décision relative à la clause d'évaluation en matière d'assurance contre les incendies ou les ouragans dans les Caraïbes pour la période 2025-2026 n'a été trouvée comparable à celle concernant la ligne « *Koffler* », « *One Church* » et « *Portofino* » aux États-Unis, telle qu'enregistrée dans le recueil nord-américain.

Titre et droit de propriété — antérieurs à l'évaluation

Les deux décisions présentées dans cette section ne relèvent d'aucun des huit objectifs, et ce n'est pas parce qu'elles se soustraient à toute classification. Les huit rubriques classent les affaires en fonction de l'objectif pour lequel une évaluation a été effectuée. Ces deux décisions tranchent une question préalable : *quel droit doit faire l'objet d'une évaluation.* L'une d'elles confirme que des droits récréatifs enregistrés sur une ancienne station de villégiature ont survécu à un changement de propriétaire — un élément de valeur pour les unités dominantes, une charge grevant le fonds servant. L'autre annule purement et simplement un titre enregistré pour cause de fraude, le principe de Torrens cédant le pas à sa propre exception, la possession de longue date éteignant le recours du propriétaire sur le papier. Aucune des deux ne répond à la question de la valeur d'un bien immobilier ; toutes deux modifient la nature même de ce bien. Un recueil classé par catégorie doit prévoir une place pour cela, et c'est ici qu'elle se trouve.

Les droits de loisirs sur un ancien complexe touristique ont été jugés valides dès leur création : *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79.* *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27, Comité judiciaire du Conseil privé, audience du 30 avril au 1er mai 2025, arrêt du 23 juin 2025 ; arrêt unique rendu par Lord Briggs, au sein d'un collège composé des Lords Hodge, Sales, Hamblen et Richards. Le litige concernait l'ancien complexe Britannia situé sur Seven Mile Beach, à Grand Caïman : quelque 193 logements bénéficiaient de droits d'accès aux installations du complexe — parcours de golf, piscines, club de plage — enregistrés sur les terrains du complexe sous la forme d'« accords restrictifs ». Cayman Shores, une filiale de Dart Realty (Cayman) Ltd, a acquis les terrains du complexe en 2016 et a contesté ces droits.

Décision : les droits de loisirs de ce type peuvent subsister sous forme de servitudes, conformément à l'arrêt *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57 ; les conditions d'enregistrement prévues à l'article 92 de la loi sur les biens fonciers enregistrés (Registered Land Act) étaient remplies, et les dérogations aux formulaires prescrits avaient été approuvées en vertu de

l'article 105(1), de sorte que l' enregistrement était valide dès son origine — une servitude dûment enregistrée et un accord restrictif dûment enregistré ayant essentiellement les mêmes conséquences que des charges grevant le titre servant. Les inscriptions étaient, selon les termes de la Commission, « pour le moins maladroites » — des servitudes qualifiées à tort de conventions restrictives — et la Commission a invité le registraire foncier à envisager de faire usage du pouvoir prévu à l' article 139, paragraphe 1, alinéa a), pour rectifier le registre et les actes, pouvoir disponible en cas d'erreurs n'affectant pas les intérêts d'un propriétaire quelconque. L'ordonnance de la Cour d'appel visant à radier les droits du registre a été annulée.

Le cheminement est tout aussi important que le résultat. Les deux juridictions inférieures avaient jugé que les droits n'avaient pas été dûment enregistrés : en première instance, le juge Segal J les a sauvés en ordonnant la rectification du registre ; la Cour d'appel a refusé cette rectification et a ordonné la radiation des inscriptions. La Commission est parvenue à la même conclusion qu'en première instance, mais en s'appuyant sur un « ratio » (la partie du jugement qui stipule et lie) différent : l'enregistrement était valide dès le départ, de sorte qu'aucune rectification n'était nécessaire pour le confirmer. Le cabinet Walkers représentait les propriétaires des lots ; le cabinet Appleby représentait les défendeurs de Dart.

Conséquences pour les experts immobiliers. Les droits de loisirs relatifs aux 193 unités constituent des droits réels accessoires, enregistrés et opposables aux terrains de la station détenus par un successeur. Pour les lots dominants, ces droits font partie intégrante de l'objet de l'évaluation ; pour les terrains du complexe touristique servants, ils constituent une charge qui a survécu à un changement de propriétaire et à une décennie de litige. L'erreur de désignation des inscriptions n'a pas fait perdre ces droits — mais l'invitation adressée par la Commission au greffier rappelle que ce que le registre qualifie de « droit » et ce qu'est réellement ce droit peuvent différer, et que l'évaluateur lit l'acte lui-même, et pas seulement la désignation.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

Annulation d'un titre enregistré pour fraude à la possession de longue date : *Cunningham v Hall.* *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, affaire n° SU2019CV00533, Cour suprême Cour suprême de justice de la Jamaïque, Anderson J, 26 septembre 2025. Le litige portait sur 972 mètres carrés inscrits au volume 1471, folio 698 du registre foncier. La procédure s'est déroulée en vertu des articles 3 et 30 de la loi sur la prescription des actions () et des articles 68, 70, 71, 158, 161 et 163 de la loi sur l'enregistrement des titres de propriété (), en application de l'arrêt « *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham*» () relatif à la prescription acquisitive (), y compris la possession de fait exercée par l'intermédiaire d'un mandataire.

Décision : les demandeurs étaient en possession du bien depuis plus de douze ans — le délai de prescription de douze ans à l'encontre des propriétaires privés est confirmé judiciairement dans cette affaire ; le titre de propriété enregistré du premier défendeur avait été obtenu par fraude ; le transfert ultérieur par voie de donation était nul ; le certificat de propriété a été annulé en vertu de l'article 158 de la loi sur l'enregistrement des titres de propriété et la délivrance d'un nouveau certificat a été ordonnée aux demandeurs pour le terrain litigieux ; et le dossier a été transmis au procureur général.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'un élément déterminant pour la validité du titre de propriété — qui précède l'évaluation, car il porte sur la nature du droit à évaluer. Un certificat de titre enregistré, qui constitue habituellement le fondement d'une expertise jamaïcaine,

a été purement et simplement annulé : la fraude constitue une exception à l' irrévocabilité — le principe du système d'enregistrement Torrens selon lequel le registre lui-même fait foi en matière de titre, de sorte qu'un propriétaire enregistré est généralement libre de toute revendication non enregistrée — en vertu de la loi sur l'enregistrement des titres de propriété (Registration of Titles Act), et une longue possession adversative a éteint le recours du propriétaire sur papier. Une expertise qui considère le certificat comme probant a, dans des circonstances telles que celles-ci, décrit un droit que les tribunaux ne reconnaîtront pas.

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Barbade — source :

Un cas mérite d'être signalé à la Barbade, qui se situe expressément en dehors des systèmes judiciaires évoqués ci-dessus : à la Haute Cour de la Barbade, le juge Dr H. Patrick Wells, dans l'affaire « *Leisure Properties (BVI) Ltd*» contre les exploitants du « Sea Shed », a constaté une emprise et une intrusion sur le terrain de la plage de Mullins qui remonteraient à environ 2018 — une terrasse de restauration, des escaliers, une cabine de DJ fixée à un arbre, ainsi que des chaises proposées à la location — et, dans un jugement rendu le 28 mai 2026, a accordé $308,000 de dommages-intérêts et $50,000 de dommages-intérêts exemplaires (monnaie telle qu'indiquée), avec des intérêts au taux de 3 % à compter de la signification jusqu'au jugement et de 6 % par la suite, ainsi que l'ordre de démolir les constructions et de rétablir la véritable limite dans un délai de quatre-vingt-dix jours.

Note de vérification. Les deux chefs de dommages-intérêts ainsi que la date de notification sont tirés d'un article de presse publié le 4 juin 2026 ; le jugement n'a pas été consulté et aucune référence neutre n'a pu être trouvée. L' affaire est traitée sur cette base, et le montant ne doit pas être cité à partir de cette entrée sans la décision elle-même.

Source — *Nation News* (Barbade), « Un bar condamné à verser des centaines de milliers en dommages-intérêts pour empiétement », 4 juin 2026 (à lire en anglais) : `https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`. Cet article a été consulté et lu le 19 septembre 2026.

Décisions enregistrées mais non traitées

Identifié : décisions relatives aux îles Caïmans enregistrées mais non traitées. L' existence de chacun des éléments suivants a été vérifiée au regard du jugement ; chacun est consigné sur une ligne. La paire « Aqua Bay » (décision d'urbanisme et recours en annulation) : [2026] CIGC (Civ) 11 (5 mars 2026, demande d'annulation rejetée) et [2026] CIGC (Civ) 21 (3 juin 2026, le refus du président du Tribunal d'appel en matière d'urbanisme a été annulé pour motifs insuffisants dans une décision de 58 pages et l'affaire a été renvoyée) ; la lettre d'autorisation de l'Autorité centrale d'urbanisme est datée du 19 novembre 2024, et le fond de la demande d'urbanisme reste en suspens. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 juin 2026) : une injonction ex parte en matière de propriété a été rejetée.

Identifié : décisions jamaïcaines enregistrées mais non traitées. L'existence de chacun des éléments suivants a été vérifiée par rapport au jugement ; chacun est consigné sur une ligne. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P Williams JA ; ordonnances du 19 février 2026, motifs du 2 mars 2026) : suspension refusée après le jugement sommaire de reprise de possession rendu par le juge Brown Beckford le 27 novembre 2025, les requérants invoquant

la prescription acquisitive d'un bail portant sur cinq parcelles non enregistrées appartenant à la Couronne à Port Royal. (L'affaire *Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 est traitée dans la section consacrée au prêt ci-dessus.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 mars 2026) : copropriété et fiducie constructif e.

Source — Cour d'appel de la Jamaïque, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (PDF officiel, à lire en anglais) : `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

Identifiées : décisions des Îles Vierges américaines enregistrées mais non traitées. L'existence de chacune des décisions suivantes a été vérifiée par rapport à l'avis ; chacune est consignée sur une ligne. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 décembre 2025). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 mars 2025). *Keating-Smith v Mustafa*, 12 juin 2024 (6 mars 2024) : une action en expulsion ne peut pas également donner lieu à l'octroi d'un loyer.

Couverture et état d'avancement

- **Provenance**. Cet article intègre des informations fournies par le rédacteur en chef et vérifiées à l'aide de sources primaires le 2 septembre 2026. Les affaires pour lesquelles le jugement a été rendu, ainsi que celles reposant sur des articles de presse ou des commentaires, sont répertoriées par nom dans la rubrique « *Portée et sources* ».

- **Juridictions identifiées mais non traitées**. La Barbade (au-delà du seul cas mentionné) et les États membres de l' Organisation des États des Caraïbes orientales autres que Saint-Kitts et Nevis. Trinité-et-Tobago, les Bahamas, Anguilla, le Belize, Cuba et Porto Rico ne figurent ci-dessus que sous forme d'entrées succinctes. Candidats pour un prochain volet.

- **Appels en instance**. La déclaration de priorité dans l'affaire *Social Security Board v First Caribbean International Bank* est devant le Conseil privé, l'autorisation conditionnelle ayant été accordée le 17 juin 2026. Dans l'affaire Aqua Bay, le fond de l'affaire en matière d'urbanisme reste en suspens suite au renvoi.

- **Lacunes dans les sources**. La décision du 17 juin 2026 relative à Saint-Christophe-et-Niévès concernant l'autorisation n'a pas été reprise par les archives médiatiques de la Cour suprême des Caraïbes orientales lors de la vérification et a été recoupée avec un site miroir tiers ; l'affaire de la Barbade repose sur un article de presse sans référence neutre identifiée. Ces deux cas sont signalés au moment de l'utilisation.

Affaires judiciaires récentes : Royaume-Uni

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/495v7b98

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 cet épisode sont délimitées et ombrées.

Les quatre pays constitutifs sont nommés ; les trois juridictions sont l'Angleterre & le Pays de Galles (partagé), l'Écosse et l'Irlande du Nord.

Portée et sources

Cet article porte sur les décisions judiciaires et les textes législatifs récents relatifs à l'évaluation des droits fonciers — principalement le droit légal de rachat du bien en pleine propriété () (droit légal d'un locataire résidentiel d'acheter le bien en pleine propriété ou de prolonger son bail) et la prime à verser à ce titre (le prix payé pour ce droit), ainsi que les dommages-intérêts pour atteinte aux droits de propriété et la répartition des coûts de remise en état des bâtiments pour des raisons de sécurité. Pour l'Écosse et l'Irlande du Nord, il traite de l'indemnisation en cas d'expropriation (aux États-Unis, « eminent domain » ou « condemnation ») et de l'évaluation foncière légale (aux États-Unis, « property tax assessment »).

Cet article traite du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord — un État souverain unique composé de quatre entités constitutives : l'Angleterre, le Pays de Galles et l'Écosse, qui partagent l'île de Grande-Bretagne, ainsi que l'Irlande du Nord. Ces entités ne sont pas elles-mêmes souveraines ; le Parlement du Royaume-Uni reste l'autorité suprême. Au regard de la législation qui nous intéresse, le Royaume-Uni comprend trois juridictions — l'Angleterre et le Pays de Galles, l'Écosse et l'Irlande du Nord —, chacune dotée de son propre régime d'expropriation et d'évaluation. L'Irlande du Nord partage l'île d'Irlande avec la République d'Irlande, un État souverain distinct et membre de l'Union européenne, dont le droit en matière d'évaluation est examiné dans la partie consacrée à l'Union européenne de ce numéro, et non ici. Le Royaume-Uni a quitté l'Union européenne en 2020 ; tant le Royaume-Uni que la République d'Irlande restent parties à la Convention européenne des droits de l'homme.

Cet article intègre des informations fournies par le rédacteur en chef et vérifiées à l'aide de sources primaires. Le contenu du numéro 1 consacré au « Royaume-Uni » est remplacé, pour ce qui concerne le Royaume-Uni, par cet article.

Toutes les décisions présentées ici ont été consultées en anglais, langue des tribunaux de ces juridictions ; aucun outil de traduction n'est donc fourni. Les sources principales sont legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk et les pages de consultation du gouvernement du Royaume-Uni sur gov.uk pour l'Angleterre et le Pays de Galles ; pour l'Écosse, le Lands Tribunal for Scotland (lands-tribunal-scotland.org.uk) et le gouvernement écossais (gov.scot) ; pour l'Irlande du Nord, le site des décisions du Judiciary NI (judiciaryni.uk) et le Land& Property Services (finance-ni.gov.uk). Les informations concernant l'Irlande figurent dans la partie consacrée à l'Union européenne de ce numéro. Les faits reposant sur une source unique ou secondaire sont signalés au moment de leur utilisation. Les références jurisprudentielles doivent être vérifiées par rapport aux recueils officiels avant toute utilisation dans la pratique ou toute publication ultérieure.

Expropriation

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

Le Royaume-Uni dispose d'une jurisprudence abondante en matière d'évaluation, qui couvre l'ensemble des huit catégories plutôt que de se limiter à l'expropriation. Les trois juridictions sont présentées séparément dans cette rubrique pour ce qui concerne l'expropriation, tandis que leurs décisions relatives aux autres catégories figurent dans les rubriques qui leur sont consacrées.

Angleterre et Pays de Galles

Évaluation selon une formule — adoptée, mais non encore en vigueur : remplacerait l'évaluation fondée sur les données du marché des primes d'affranchissement des baux par une formule légale. Le projet d'évaluation figure à l'article 37 et à l'annexe 4. La partie 5 de l'annexe 4 définit la « méthode d'évaluation standard » : une valeur à terme calculée en capitalisant le loyer, à l'aide d'un loyer théorique plafonné (le loyer pris en compte pour l'évaluation, plafonné par la loi — 0,1 pour cent de la valeur en pleine propriété — quel que soit le loyer effectivement payable) ; une valeur de réversion ; ainsi que des taux de report et de capitalisation à fixer (le taux de report étant le taux d'actualisation utilisé pour évaluer la réversion du bailleur — la reprise de possession à l'expiration du bail). Le paragraphe 17 de l'annexe 4 prescrit de ne pas tenir compte de la valeur

de mariage (le gain dégagé par la réunion des droits de bail et de pleine propriété) ni de la valeur d'espérance (valeur attribuable à la perspective de dégager ce gain à l'avenir).

Aucune des dispositions relatives à l'évaluation n'est en vigueur. Il n'existe que trois arrêtés d'application (SI) : le SI 2024/1018, qui a mis en vigueur les articles 114 à 116 et 120 relatifs à la sécurité des bâtiments à compter du 31 octobre 2024 ; le SI 2025/57, qui a mis en vigueur l'article 27 — abolition de la règle des deux ans de propriété — à compter du 31 janvier 2025 ; et le SI 2025/131, qui a mis en vigueur les articles 49 à 52 relatifs au droit de gestion et une partie de l'article 64 à compter du 3 mars 2025. Aucun taux de report ni de capitalisation n'a été fixé. La consultation du ministère du Logement, des Communautés et des Collectivités locales (MHCLG), intitulée « Taux d'évaluation pour l'acquisition de la pleine propriété des biens en bail », portant sur les taux de report et de capitalisation, a été ouverte le 15 juillet 2026 et, prolongée de quatre semaines le 7 septembre, se termine le 21 octobre 2026 — elle est encore en cours au moment de la mise sous presse de ce numéro.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit du remplacement légal de l'évaluation fondée sur les données du marché par une formule — le bien à évaluer de ce département — et tout ce qui s'y rapporte reste prospectif. Si les dispositions relatives à l'évaluation entraient en vigueur avec des taux prescrits, la prime d'affranchissement résulterait des taux de report et de capitalisation prescrits plutôt que de données issues de transactions, et le travail de l'évaluateur (expert) consisterait alors non plus à justifier ces taux, mais à les appliquer . Jusqu'à l'entrée en vigueur, la loi actuelle continue de s'appliquer, et tout rapport portant sur la valeur de la libération du fief doit préciser quel régime il suppose et que la date du changement n'est pas connue.

Source — legislation.gov.uk — la loi, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22` ; les arrêtés d'entrée en vigueur , `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131` ; et la page de consultation du MHCLG sur gov.uk.

Le recours fondé sur la Convention a été rejeté en première instance : *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)* . Dans l'affaire *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin), la Cour divisionnaire (Holgate LJ et Foxton J) a rendu son jugement le 24 octobre 2025. Six groupes de requérants — dont les successions Cadogan et Grosvenor, la John Lyon's Charity et le Portal Trust — ont contesté le plafonnement à 0,1 % du loyer foncier dans l' évaluation, la suppression de la « valeur du mariage » , ainsi que la réforme du recouvrement des frais prévue par la loi de 2024 . Toutes les demandes ont été rejetées : la Cour a jugé ces dispositions compatibles avec l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention européenne des droits de l'homme (A1P1) , qui garantit la protection des biens.

La Cour d'appel a autorisé le pourvoi le 1er avril 2026 ; le motif invoqué n'est pas mentionné. Cette information provient d'une source secondaire — Leasehold Knowledge Partnership, 30 avril 2026 — et est signalée comme telle.

Conséquences pour les experts immobiliers. La suppression sans compensation de la « valeur matrimoniale » du projet légal a résisté à la contestation en première instance, et l'appel est en cours. Pour les portefeuilles de droits de réversion et de loyers fonciers, le litige lui-même constitue un facteur affectant la négociabilité : la valeur des droits concernés dépend d'une législation dont les dispositions en matière d'évaluation ne sont pas en vigueur, dont les barèmes font l'objet d'une consultation, et dont la compatibilité avec le principe A1P1 est examinée par la Cour d'appel. Un rapport portant sur un tel droit qui ne mentionne pas ces aléas n'a pas décrit ce droit.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Autorisation de la Cour d'appel : Leasehold Knowledge Partnership, 30 avril 2026 (source secondaire).

L'année d'indemnisation de l'Upper Tribunal. La Lands Chamber (une juridiction spécialisée dans l'évaluation foncière qui n'a pas d'équivalent aux États-Unis ; là-bas, la valeur d'expropriation est fixée par un jury ou par des commissaires) a statué sur davantage de recours en matière d'indemnisation contestés au cours de l'année 2025-2026 que durant toute autre période récente, la plupart d'entre eux étant liés au projet HS2. Les décisions ci-dessous sont regroupées en fonction de la question à laquelle chacune répond plutôt que par date.

Avant et après, et rien après la date : *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 319 (LC), 26 août 2026. Une bande de 2,7 acres prélevée sur 27 acres pour une voie de contournement du HS2, date d'évaluation : 18 mai 2022. Le tribunal a procédé à une évaluation résiduelle avant et après — £10 150 000 contre £190 000 — et a accordé £9 960 000 contre une demande de £12,8 millions et une offre de £6 millions. Deux points sont à retenir : rien de ce qui s'est produit après la date d'évaluation ne peut être pris en compte, de sorte que les garanties ultérieures concernant l'accès n'étaient pas pertinentes ; et un promoteur immobilier spécialisé dans les résidences pour retraités n'aurait pas acheté le terrain conservé sans condition, ce qui a fixé le montant « après ».

Perte de bénéfices chez « £» : 29,9 millions : *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport.* [2025] UKUT 376 (LC), 18 novembre 2025, à la suite des conclusions provisoires rendues dans l'affaire [2025] UKUT 138 (LC). Une créance au titre de la règle n° 6 concernant une usine de traverses de chemin de fer à Washwood Heath, Birmingham, a été acquise le 15 mai 2020 : bénéfice hors projet £45 666 000 moins bénéfice du projet £15 733 000 — £29 933 000. Le principe méthodologique retenu est que les coûts varient en fonction du volume ; la marge fixe unitaire avancée par le requérant a été rejetée, et un modèle de perturbation (aux États-Unis, les indemnités de délocalisation) qui part du principe que cela surestimera la perte dans tous les cas de baisse de production.

Valeur pour le propriétaire, et non pour l'acquéreur : *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 207 (LC), 26 juin 2026. Une entreprise éteinte par l' expropriation a été évaluée sur la base d'un EBITDA durable de £491 167, à un multiple de 5,5 — £2 701 419 — expressément en tant que valeur pour le propriétaire plutôt que pour un acquéreur sur le marché libre, avec des pertes latentes de £1 330 524, ce qui porte le total à £4 907 348. Le multiple a été fixé pour une entreprise que personne n'achetait.

Coût de remise en état en lieu et place de la dépréciation : *Brookhouse v Environment Agency.* [2026] UKUT 209 (LC), 12 juin 2026, en vertu de la loi de 1991 sur les ressources en eau (Water Resources Act 1991). Le tribunal a fixé la valeur sans préjudice à £1 850 000 sur la base de biens comparables à environ £320 par pied carré — rejetant ainsi les chiffres avancés par les deux experts, respectivement £1,4 million et £1,9 million — puis a accordé des frais de remise en état supérieurs à £3,2 millions au lieu d'une dépréciation, car il s'agissait de la perte réellement subie. Le fait que les frais de remise en état dépassent la valeur non affectée est inhabituel et il convient de lire le raisonnement avant de s'y fier.

Les travaux, au prix coûtant : *Samra v Sandwell MBC.* [2026] UKUT 83 (LC), 27 février 2026, date d'évaluation : 7 mai 2014. Une base convenue de £400 000, moins £54 000, plus £121 000 pour les travaux réalisés par les demandeurs eux-mêmes — travaux préalables à l'aménagement au coût réel et dépendances à la moitié du coût — s'élevait à £467 000, avec une perte de base de £33 675. L'acheteur hypothétique était supposé partager les frais d'assainissement avec les voisins, ce qui constitue une hypothèse relative au marché et non au demandeur. Les frais d'indemnisation ont été fixés à [2026] UKUT 323 (LC).

Contre la déduction mécanique : *Khan v Wolverhampton City Council .* [2025] UKUT 335 (LC), 9 octobre 2025. La valeur en bon état de £235 000, moins les réparations de £84 356, donnait £150 000, mais le tribunal a mis en garde contre la déduction arithmétique des frais de remise en état de la valeur après remise en état : un acheteur évalue le risque et le retard, tout comme le montant de la facture, et la déduction relève d'un jugement, et non d'une simple soustraction.

La dépréciation du projet, déjà constatée, continue d'être ignorée : *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet.* [2025] UKUT 241 (LC), 28 juillet 2025, date d'évaluation : 1er novembre 2019. Comparaison avant-après sur une valeur résiduelle de £2,1 millions contre une valeur conservée de £590 000 : £1 510 000, avec des honoraires de £62 845,20 et une perte de base de £75 000. Le principe est qu'une dépréciation de valeur causée par le projet (dans la pratique américaine, le « project ») et déjà reflétée sur le marché avant la date d'évaluation n'est néanmoins pas prise en compte en vertu de la section 6A — on reconstitue un scénario hypothétique sans projet, et ne se contente pas de l'observer.

Pas de redevance dans le cadre d'un droit de passage : *Miller v National Grid Electricity Distribution.* [2026] UKUT 265 (LC), 16 juillet 2026, en vertu de la loi de 1989 sur l'électricité. Une diminution de 43 800 £s a été constatée, exprimée en pourcentage de la valeur non affectée, décapitalisée puis recapitalisée sur quinze ans, à laquelle s'ajoute une indemnité de 5 000 £s au titre de la nuisance. La demande d'indemnisation au titre d'une « valeur commerciale » fondée sur les économies réalisées par l'exploitant grâce au fait de ne pas avoir dévié la ligne a été rejetée : une servitude de passage est indemnisée pour ce qu'elle prive le propriétaire, et non pour ce qu'elle permet d'économiser à celui qui en bénéficie.

Partie I, et une maison vendue par la suite : *Cochrane v Stockport MBC.* [2025] UKUT 395 (LC), 2 décembre 2025. Une vente de 2024 à £560 000 a été réévaluée à environ £430 000 à la date d'évaluation du 16 novembre 2019 ; la valeur hors projet s'élevait à environ £440 000, et la dépréciation due à des facteurs physiques s'élevait à £10 000 — 2,3 %, contre une réclamation de £25 000. Une vente ultérieure constitue la meilleure preuve du chiffre « après » et la pire preuve du chiffre « avant ».

En bref. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC) : une entreprise dissoute, dont les registres ne sont pas fiables, indemnisée à hauteur de £804 950 au total, dont £657 500 correspondaient à des actions — et un demandeur ne peut pas prétendre à la fois aux actions et aux bénéfices futurs qu'il aurait perçus. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC) : créance d'un créancier hypothécaire en vertu de l'article 15 de la loi de 1965, £45 000 sur la base de biens comparables, contre une dette de £76 164,80 — le prêteur perçoit la valeur, et non le montant du prêt. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC) : l'indemnisation au titre d'une

ordonnance de préservation des arbres, fixée à £30 000, constitue une « procédure pour atteinte préjudiciable » aux fins des dépens.

Les dossiers relatifs aux certificats. Quatre décisions concernant des certificats de développement alternatif approprié sur la ligne HS2 ont mis en œuvre le principe des « projets annulés » : une à Old Oak Common à Londres, trois au terminus de Curzon Street à Birmingham. À Old Oak Common, l'affaire *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) a rejeté un projet résidentiel de 722 logements pour des raisons liées au bruit et aux espaces verts et a autorisé un projet commercial ; l'affaire *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) a réduit la superficie d'un projet de 181 260 mètres carrés à environ 138 000, car une évaluation archéologique aurait été nécessaire ; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) a plafonné la superficie à usage mixte à 82 805 mètres carrés ; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) a fixé cette superficie à 75 017. Dans chacune de ces affaires, le Tribunal procède à ce que fait l'analyse de l'utilisation optimale d'un expert immobilier, avec la rigueur d'une enquête d'urbanisme, et le certificat fixe alors l'hypothèse sur laquelle repose l'évaluation qui s'ensuit.

Conséquences pour les experts immobiliers. Dans l'ensemble, l'année anglaise énonce quatre principes. La date d'évaluation constitue un mur, et rien de ce qui se trouve derrière n'a d'importance. Une comparaison « avant-après » doit être établie à partir de deux évaluations authentiques, et non d'une seule évaluation suivie d'une déduction arithmétique. La valeur pour le propriétaire est un chiffre différent de la valeur pour un acquéreur, et le Tribunal précisera laquelle il applique. Et le monde « sans projet » est une construction ; ainsi, les données de marché déjà influencées par le projet sont corrigées plutôt qu'acceptées.

Source — Toutes les décisions de l'Tribunal supérieur (chambre foncière) mentionnées ci-dessus ont été consultées dans les textes officiels sur Find Case Law : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312`.

Possession adversative : *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7. 26 février 2025, Lord Briggs. En vertu de la loi de 2002 sur l'enregistrement foncier (Land Registration Act 2002) , annexe 6, paragraphe 5(4)(c), toute période de dix ans durant laquelle il existait une conviction raisonnable s'inscrivant dans la période de prescription acquisitive suffit. Le traitement de cette question est ici succinct car il s'agit d'une question de titre de propriété — antérieure à l'évaluation : elle porte sur la nature du droit à évaluer.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`.

Identifiées : décisions relatives aux relations entre propriétaires et locataires ne relevant pas du champ d'application de l'évaluation de ce service. L'existence de chacun des éléments suivants a été vérifiée ; chacun est consigné sur une ligne distincte car le droit des baux en tant que tel ne relève pas du champ d'application de l'évaluation de ce service. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27 août 2026, Lord Briggs) : une demande

de droit de gestion (RTM) n'est pas invalidée par le défaut de signification d'un avis d'invitation, en application de l'approche adoptée dans l'affaire *Sonejii*en matière de non-respect des dispositions légales. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13 mars 2026) : la signification du terme « immeuble » au sens de la partie I de la loi de 1987 sur les bailleurs et les locataires (Landlord and Tenant Act 1987). *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575 : une option de renouvellement non exercée ne constitue pas un « accord » au sens de l'article 28 de la loi de 1954 sur les baux . *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662 : informations prescrites relatives au dépôt de garantie et conformité substantielle.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`.

Écosse

Cette section traite de l'Écosse, l'une des trois juridictions du Royaume-Uni, distincte de l'Angleterre et du Pays de Galles, dotée de son propre régime d'expropriation et d'évaluation : l'indemnisation en cas d'expropriation est régie par les lois de 1963 et de 1973 , tandis que la procédure d'expropriation est régie par la loi de 1947 sur l'acquisition de terrains (procédure d'autorisation) (Écosse) de 1947 , et l'aménagement du territoire par la loi de 1997 sur l'aménagement urbain et rural (Écosse) . Les litiges relatifs à l'indemnisation sont tranchés par le Tribunal foncier d'Écosse. La loi de 2026 sur le crofting et le tribunal foncier écossais (asp 17 ; sanction royale du 18 mai 2026) prévoit, à l'article 57, la fusion de la Cour foncière écossaise et du Tribunal foncier d'Écosse ; il n'a pas été possible de vérifier, pour la présente édition, si cette fusion a été engagée, et le Tribunal continue de publier ses décisions sous son propre nom à l'heure où ce numéro est mis sous presse.[1] Les sources principales de cette section sont legislation.gov.uk, la base de données des décisions du Tribunal sur lands-tribunal-scotland.org.uk, et les pages de publication du gouvernement écossais sur gov.scot. Cette section fournit la couverture écossaise annoncée dans la note de champ ci-dessus.

Réforme de l'expropriation : consultation clôturée, adoption d'une loi unique promise. La consultation du gouvernement écossais sur la réforme de l'expropriation s'est déroulée du 19 septembre au 19 décembre 2025. Le 26 août 2026, il a publié « Réforme de l'expropriation en Écosse : la voie à suivre » , accompagné d'un résumé des réponses à la consultation. Le document « The Way Forward » exprime l'engagement de présenter un projet de loi visant à remplacer la législation fragmentée existante par une loi unique sur l'expropriation (Compulsory Purchase Act) regroupant les procédures relatives aux ordonnances d'expropriation (CPO — l'instrument par lequel les terrains sont acquis) et à l'indemnisation, et de moderniser les règles d'indemnisation en codifiant des décennies de jurisprudence. En matière d'évaluation, le document indique que le mode de calcul des indemnités légales et la mesure dans laquelle l'indemnisation au titre d'un CPO tient compte de la « valeur d'espérance » (valeur attribuable à la perspective d'une utilisation future plus lucrative) nécessitent un examen plus approfondi, et qu'une étude sera commandée sur la valeur d'espérance.[2]

Conséquences pour les experts. Le cadre réglementaire sur la base duquel sont évaluées les expropriations en Écosse — à savoir, actuellement, les lois de 1963 et 1973 ainsi que la jurisprudence s'y

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17`.

[2] gov.scot — `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`; responses summary, `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/`.

rapportant — doit être redéfini par voie législative, et le traitement de la valeur d'espérance reste expressément ouvert. Tout reste à venir : aucun projet de loi n'existe à l'heure où cet article est mis sous presse. Un rapport sur les terrains susceptibles d'être expropriés en Écosse devrait préciser qu'il se fonde sur le régime actuel et qu'une réforme est annoncée mais n'a pas encore été adoptée.

Le droit de jouissance est défini par le bail : *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lord Duthie et M. C C Marwick FRICS, décision rendue le 26 février 2024. Archyield était locataire du Millennium Hotel, George Square, à Glasgow, en vertu d'un bail de 125 ans courant jusqu'en 2109. En vertu de l'arrêté de Network Rail (gare de Glasgow Queen Street) de 2017, pris en application de la loi de 2007 sur les transports et les travaux publics (Écosse) , Network Rail a acquis et démoli l'extension de l'hôtel datant des années 1970, et le locataire a réclamé une indemnisation légale pour l'expropriation de sa part dans la partie démolie ; une indemnisation provisoire avait été versée. Les parties ont convenu que l'étendue de l'obligation de réparation du locataire en vertu de la clause (TROISIÈME) du bail aurait une incidence significative sur le fondement et la valeur de l'indemnisation due, et ont sollicité une décision préliminaire. Le tribunal a estimé que la clause imposait une norme de réparation objective et sans réserve : la réserve relative à l'état des lieux à la date d'entrée en vigueur ne s'applique qu'en cas de un état des lieux ; or, aucun état des lieux n'ayant jamais été établi, l' état des lieux en 1984 ne peut désormais être prouvé par des éléments de preuve extrinsèques en lieu et place de celui-ci.[3]

Conséquences pour les experts. L'indemnité due au titre d'un droit de bail exproprié correspond à la valeur de ce droit telle que définie dans le bail, et en l'espèce, la question préalable — à savoir quelles obligations de réparation gravaient sur ce droit — a été tranchée au titre de l' interprétation contractuelle avant que toute évaluation puisse avoir lieu. Un évaluateur chargé d'évaluer l'indemnisation ne peut présumer de la réponse à une telle question ; l'hypothèse retenue (ou la conclusion obtenue) doit être précisée, car elle influe directement sur la valeur du droit.

Absence d'indemnisation pour les frais liés au respect des conditions : *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* . [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lord Duthie et M. C C Marwick FRICS, 17 décembre 2025. Le requérant exploite une carrière de basalte à Sheep Hill, dans le Dunbartonshire, au sein de laquelle se trouve un monument classé (un fort vitrifié). Une autorisation relative au monument classé pour des travaux d'extraction qui auraient entraîné la destruction totale du fort a été accordée le 31 août 2023, sous réserve de conditions exigeant des fouilles archéologiques et la réalisation d'un relevé. Le requérant a réclamé une indemnisation en vertu de l'article 7 de la loi de 1979 sur les monuments anciens et les zones archéologiques ( ) au titre des dépenses, pertes et dommages — en substance, le coût du respect des conditions. Le tribunal a estimé que l'article 7(3) exclut cette demande : le droit prévu par cette disposition dépend du caractère illégal de l'aménagement en l'absence d'autorisation, et non du coût des conditions, et l'indemnisation est limitée aux situations où l'aménagement est véritablement interdit. La demande a été rejetée pour irrecevabilité (dans la procédure écossaise, une demande qui ne peut aboutir en droit telle qu' elle est formulée).[4]

Conséquences pour les experts. Lorsque l'autorisation d'exploiter un terrain bénéficiant d'un classement au titre du patrimoine est accordée sous certaines conditions, le coût de la mise en conformité ne constitue pas un préjudice indemnisable au titre de l'article 7, paragraphe 3 ; il relève de l'évaluation du projet d'exploitation minière en tant que coût lié à l' obtention de l'autorisation,

[3]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`.

[4]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`.

et non d'une demande d'indemnisation à l'encontre de l'État. Cette décision illustre également le caractère restrictif des fondements légaux de l'indemnisation en dehors du code de l'expropriation : chacun repose sur son propre libellé.

Restrictions au transfert des grandes propriétés — adoptée, mais en grande partie non encore en vigueur : Loi de 2025 sur la réforme agraire (Écosse). La Loi de 2025 sur la réforme agraire (Écosse) (asp 15 ; sanction royale du 16 décembre 2025) insère dans la loi de 2003 sur la réforme agraire (Écosse) un régime régissant la gestion et le transfert des grandes propriétés foncières. En vertu des dispositions insérées, les terres d'une superficie supérieure à 1,000 hectares (article 67H(2) : « les terres dont la superficie dépasse 1,000 hectares ») ne peuvent être cédées que conformément à une décision de lotissement — une décision prise par les ministres écossais en vertu des articles 67N, 67O ou 67T insérés, déterminant si les terres doivent être cédées par lots. L'article 67X ajouté prévoit une indemnisation pour les pertes imputables à une décision de lotissement, et l'article 67W ajouté prévoit un recours contre une décision selon laquelle une propriété foncière ne peut être cédée qu'en lots. Des obligations en matière d' engagement communautaire et des plans de gestion foncière s'appliquent aux grandes propriétés foncières en vertu de dispositions distinctes ajoutées. La date d'entrée en vigueur est limitée : le règlement de 2026 relatif à la loi de 2025 sur la réforme agraire (Écosse) (entrée en vigueur n° 1) (SSI 2026/119 (C. 11)) met en vigueur les articles 8, 9 et 12 — Fonctions des commissaires fonciers et droit de bail type pour les cabanes — à compter du 16 mars 2026 ; le dispositif de transfert et de lotissement n'est pas encore en vigueur.[5]

Conséquences pour les experts immobiliers. Si elle est mise en œuvre, la division en lots constitue une contrainte directe sur la négociabilité des propriétés dépassant le seuil d'un hectare : le propriétaire pourrait se trouver dans l'impossibilité de vendre l'ensemble de son bien, et la valeur des parties issues d'une division en lots imposée ne correspondra pas nécessairement à la valeur de l'ensemble. La disposition relative à l'indemnisation qui a été insérée (article 67X) fixera un montant légal pour cette différence. Jusqu'à l'entrée en vigueur, une évaluation d'une exploitation éligible devra préciser que le régime est adopté mais n'est pas encore en vigueur.

Notes sur la couverture (Écosse). Les décisions de la Cour d'appel en matière d'évaluation foncière (Lands Valuation Appeal Court), de la Cour de session (Court of Session) et de la Cour suprême du Royaume-Uni concernant les recours écossais n'ont pas été prises en compte dans cette édition. La base de données des décisions du Tribunal foncier d'Écosse (Lands Tribunal for Scotland) était, au moment de la vérification, associée à un certificat de sécurité mal configuré (présentant un certificat correspondant à un domaine d'hébergement sans rapport) ; les décisions citées ci-dessus ont néanmoins été extraites directement de cette base de données et lues dans leur intégralité ou dans leur partie pertinente, et les citations sont reprises telles que publiées par le Tribunal.

Irlande du Nord

Cette section traite de l'Irlande du Nord, l'une des trois juridictions du Royaume-Uni, distincte de l'Angleterre et du Pays de Galles, dotée de son propre régime d'expropriation et d'évaluation . Les terrains sont généralement acquis par ordonnance de transfert de propriété (une ordonnance qui transfère elle-même le titre de propriété, dont la date d'entrée en vigueur fixe la date d'évaluation), et les indemnités contestées sont déterminées par le Tribunal foncier d'Irlande du Nord, constitué en vertu de la loi de 1964 sur le Tribunal foncier et l'indemnisation (Irlande du Nord) . Les règles

[5] legislation.gov.uk — the Act, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`; commencement, `https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119`.

d'indemnisation figurent dans l'ordonnance de 1982 sur l'indemnisation foncière (Irlande du Nord) : l'article 6 énonce les règles d'évaluation, y compris la règle (2), qui se fonde sur la valeur du marché libre ; l'article 8 traite de la séparation et de la dégradation (préjudice causé au terrain conservé — la séparation désignant le préjudice résultant du fractionnement d'une propriété, la dégradation désignant la dépréciation du terrain conservé due à l'acquisition ou aux travaux) ; L'article 18 traite de l'atteinte préjudiciable (aux États-Unis, « dommages-intérêts pour fragmentation » ou « dommages-intérêts au reste du terrain ») causée par l'exécution de travaux lorsque l'indemnisation n'est pas due en vertu de l'article 8. L'indemnisation pour les plus-values foncières fait l'objet d'une loi distincte, la loi de 1965 sur les valeurs foncières liées à l'aménagement du territoire (indemnisation) de 1965 (Irlande du Nord) (c. 23). L'aménagement du territoire est régi par la loi sur l'aménagement du territoire (Irlande du Nord) de 2011 (c. 25). La taxation foncière repose sur l'arrêté sur les impôts fonciers (Irlande du Nord) de 1977 , gérée par Land & Property Services (LPS), l'agence chargée de l'imposition foncière et de l'évaluation du ministère des Finances ; les biens immobiliers résidentiels sont imposés sur la base de leur valeur en capital, les recours formés contre les décisions du Tribunal d'évaluation d'Irlande du Nord (NIVT) étant portés devant le Tribunal foncier. Les sources principales de cette section sont les pages consacrées aux décisions du pouvoir judiciaire d'Irlande du Nord sur judiciaryni.uk, legislation.gov.uk, ainsi que les pages du ministère des Finances sur finance-ni.gov.uk.

Référence complète concernant l'indemnisation, traitée point par point : *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, Tribunal foncier d'Irlande du Nord (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (avec mention)), 22 août 2025. Des terrains situés sur six sites près de Ballymena ont été expropriés en vue de la mise à double voie de l'A26 entre Glarryford et l'A44 Drones Road ; l'arrêté d'expropriation du 28 novembre 2013 avait pour date d'entrée en vigueur le 7 janvier 2014, date d'évaluation. Les requérants ont réclamé £2,150,667 au titre de la valeur d'expropriation, de la séparation, de l'atteinte préjudiciable et de la perturbation ; les chiffres du ministère s'élevaient à £422,955. Le tribunal a accordé £1,002,325. Trois points sont au cœur de la question de l'évaluation. Premièrement, la méthode : l'évaluateur du Département a évalué la valeur marchande des logements concernés en prenant la valeur en capital figurant dans la liste d'évaluation et en y ajoutant 10 pour cent ; le Tribunal n'a pas considéré qu'il s'agissait là d'une « méthode appropriée pour évaluer la valeur en capital d'un bien immobilier » — « [l]a valeur en capital devrait être évaluée par comparaison avec les ventes sur le marché ». Deuxièmement, l'ampleur du préjudice : le Tribunal a évalué la dépréciation du complexe commercial conservé à 20 % d'une valeur en capital de £2,930,000 (£586,000), rejetant les 40 % réclamés, et a appliqué un taux de 15 à 20 % aux autres biens conservés, y compris un bien dont l'accès direct à la route avait été bloqué sans qu'aucun terrain n'ait été transféré, indemnisé en vertu de l' l'article 18 à 20 % d'une valeur de £145,000. Troisièmement, pas de double comptage : une demande d'indemnisation pour perte de revenus locatifs de £81,915 a été évaluée à zéro, le Tribunal estimant que cette perte avait déjà été prise en compte dans l'évaluation du préjudice et de la coupure d'accès, et qu'elle n'était par ailleurs pas étayée par des preuves précises.[6]

Conséquences pour les experts. Cette décision constitue un modèle opérationnel pour une référence en matière d'indemnisation en Irlande du Nord : valeur sur le marché libre au titre de l'article 6, paragraphe 2, à la date d'acquisition des droits, préjudice lié à la séparation et préjudice d'affectation sous forme de pourcentage de dépréciation de la valeur en capital du terrain conservé, et préjudice lié à la perturbation uniquement pour les pertes non déjà prises en compte dans les rubriques foncières

[6] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (décision Lien vers le fichier PDF sur cette page).

et uniquement sur présentation de preuves. La méthode de référence reste inchangée : un chiffre d'évaluation légal, revalorisé, ne constitue pas une preuve de la valeur de marché — la comparaison avec les ventes sur le marché, elle, en est une.

La date d'évaluation correspond à la date du certificat établi par l'évaluateur de district : *Commissioner of Valuation v McAteer .* VT/2/2023 (Partie 2), Tribunal foncier d'Irlande du Nord (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (avec mention)), 5 juin 2024. Un cottage situé près de Newry avait été retiré de la liste d'évaluation des biens résidentiels par le NIVT, qui s'était fondé sur l'état et la situation du bien à la date du recours formé devant lui. Suite au recours du commissaire — présenté sans contestation après le retrait du contribuable —, le Tribunal a estimé que le NIVT avait commis une erreur de droit : la date correcte est celle du certificat de l'évaluateur de district qui a donné lieu au recours, le 5 octobre 2020, date à laquelle le bien doit être évalué tel qu'il se présente en réalité — « *rebus sic stantibus* » (tel qu'il se trouve actuellement). Sur cette base, les événements ultérieurs (un projet de début des travaux, une demande d'injonction , un logement de remplacement non encore construit autorisé en vertu d'un permis d'urbanisme de 2020) n'étaient pas pertinents ; le bien constituait un bien immobilier imposable occupé à titre onéreux ; et, en vertu des paragraphes 7 et 12 de l'annexe 12 de l'arrêté sur les impôts fonciers (Irlande du Nord) de 1977 , la valeur en capital correspond au prix de vente sur le marché libre selon les hypothèses légales, y compris un état moyen supposé de l'entretien intérieur, indépendamment de l'état intérieur réel. Il a été ordonné que le bien soit réinscrit sur la liste d'évaluation à une valeur en capital de £105,000.[7]

Conséquences pour les experts. Deux principes de l'évaluation légale sont réaffirmés : le principe de la date — l'état et les circonstances sont fixés à la date légale, et non lors de l'audience — et le principe des hypothèses — l'hypothèse légale de remise en état prévaut sur l'état interne réel du bien. Ces deux principes constituent des bases de valeur fixées par la loi, et non des appréciations laissées à la discrétion de l'évaluateur, et tous deux peuvent éloigner le montant obtenu de ce qu'une inspection du marché suggérerait.

Identifiés : frais consécutifs à une demande d'indemnisation. L' existence des éléments suivants a été vérifiée ; ils sont consignés sur une seule ligne car il s'agit de frais et non d'une évaluation. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (parties 1 et 2), Tribunal foncier d'Irlande du Nord (M. Spence), 13 octobre et 3 novembre 2025 : répartition et montant des frais dans une affaire d'indemnisation concernant Derrygowan Road, à Randalstown.[8]

Notes relatives au champ d'application (Irlande du Nord). Les décisions de la Haute Cour et de la Cour d'appel d'Irlande du Nord n'ont pas été examinées dans le cadre de cette édition. Aucune décision rendue entre 2024 et 2026 en vertu de la loi sur les valeurs d'aménagement foncier (indemnisation) (Irlande du Nord) de 1965 n'a été identifiée parmi les décisions publiées du Tribunal foncier examinées pour cette édition ; il s'agit là du résultat de la recherche, et non d'une affirmation selon laquelle aucune décision n'existe.

[7] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2` (fichier PDF de la décision accessible via un lien sur cette page).

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

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.

Évaluation : les points attribués selon la méthode de l'année. Les décisions d'évaluation rendues par la Chambre foncière pour l'année 2025-2026 sont, prises individuellement, mineures, mais constituent, dans leur ensemble, un guide pratique. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] L'UKUT 70 (LC) a rejeté le bail conclu par le bien à évaluer en novembre 2017 à £90 000, le qualifiant de « valeur aberrante manifeste » postérieure à la date d'évaluation, et a ajusté les biens comparables selon la méthode linéaire pour atteindre £109 000 — soit le loyer réel, inférieur à la fourchette. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) a rejeté à la fois les loyers non ajustés postérieurs à la date d'évaluation et les ajustements de croissance qui y avaient été apportés par le chargé de dossier, pour s'établir à £16 000. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) a estimé que, lorsque les biens comparables ne sont d'aucune aide, le coût amorti d'un aménagement de catégorie B constitue la référence pour déterminer la hausse de loyer, et *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) a confirmé que les bureaux aménagés bénéficient d'une prime dont les biens comparables doivent tenir compte. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) a revu à la baisse les loyers de deux entrepôts en tenant compte d'une indemnité d'aménagement de trois mois et d'incitations étalées sur dix ans, pour les ramener à £65,75 par mètre carré, puis a appliqué une décote de 12,6 % sur le montant final. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) a intégré un entrepôt dans le cadre d'un projet de réaménagement à £171 916 £1. Et *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) a évalué un centre de formation sur la base de l'entrepreneur à un taux de décapitalisation de 4,4 % plutôt que de 2,6 % , au motif qu'il ne s'agissait pas d'un bien immobilier à vocation éducative — £191 000 contre les 113 000 du tribunal £.

Recettes et dépenses, avec une prime de risque : *Bay Farm Power v Prescott.* [2026] UKUT 238 (LC), 29 juin 2026. Digesteurs anaérobies évalués sur la base des recettes et des dépenses, le solde divisible étant réparti entre les apports en capital théoriques, y compris le fonds de roulement, et une prime de risque de quinze pour cent : £270 000 et £129 000. Pour un évaluateur qui n'a jamais vu une évaluation sur la base des recettes et des dépenses traitée par un tribunal, c'est l'article à lire.

Droit de timbre calculé sur la valeur de marché et non sur la contrepartie : *Tower One St George Wharf v HMRC.* [2025] EWCA Civ 1588, 10 décembre 2025. En vertu de la disposition anti-évasion fiscale, l'imposition portait sur la valeur marchande d'environ £200m plutôt que sur la contrepartie de £30,2m ; une imposition de £8m a été maintenue. Lorsqu'une loi substitue la valeur marchande au prix, le chiffre établi par l'évaluateur constitue la base d'imposition, et il n'est pas possible de le négocier à la baisse.

Établissements d'hébergement : biens immobiliers et fonds de commerce : *Nellsar v HMRC.* [2025] UKUT 164 (TCC), 2 juin 2025. La répartition entre les biens immobiliers et le fonds de commerce doit évaluer les biens immobiliers en tant qu'actifs identifiables selon la méthode des bénéfices, en tenant compte de leur potentiel commercial, et non sur la base du coût de remplacement amorti. Le désaccord entre les parties en explique la raison : le HMRC a estimé la valeur d'une maison à £1 865 000 pour les biens immobiliers et à £75 000 de fonds commercial ; le contribuable, quant à lui, a évalué le bien à £840 000 et le fonds commercial à £1 100 000. La

valeur d'un bien immobilier lié à une activité commerciale *réside* en grande partie dans son potentiel commercial, et c'est précisément le transfert de ce potentiel vers le fonds commercial que le Tribunal a refusé de prendre en compte.

La taxe d'habitation, en bref. Un bien immobilier en mauvais état reste inscrit sur la liste s'il peut être habité après des travaux de réparation raisonnables ([2026] EWHC 993 (Admin)) ; et la question de savoir si une annexe forme un seul et même bien immobilier avec la maison est tranchée en fonction des faits actuels, et non en fonction de la manière dont elle était classée auparavant ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

Irlande du Nord — recours en matière de valeur en capital. Deux décisions rendues le 20 juillet 2026 par le Tribunal d'évaluation ont rejeté des recours dans lesquels des réductions antérieures — à £50 000 et £80 000 — ont été jugées adéquates et aucune erreur manifeste n'a été constatée. Le Tribunal foncier d'Écosse n'a rendu aucune décision en matière d'évaluation foncière au cours de cette période.

Conséquences pour les experts. C'est au niveau de la ligne d'évaluation que la rigueur dans la sélection des biens comparables s'impose le plus clairement. Le loyer du bien à évaluer constitue un élément de preuve, et non une réponse ; les éléments de preuve postérieurs à la date d'évaluation sont ajustés ou exclus, et ne sont jamais pris pour argent comptant ; et lorsque les éléments de preuve viennent à manquer, le Tribunal se fonde sur les coûts, et non sur des conjectures. Ces mêmes règles s'appliquent dans tout recours en matière d'évaluation, mais sont rarement énoncées aussi clairement.

Source — Tous disponibles dans les textes officiels sur Find Case Law — Espresso Rooms : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70` ; Wei Xiaoli : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291` ; Hitchings c. Shoosmiths : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224` ; Dyer : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158` ; Robert Dyas : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163` ; BNPPDS : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104` ; Formela-Osbourne : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200` ; Bay Farm Power : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238` ; Tower One : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588` ; Nellsar : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164` ; Harnoczi : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993` ; Haley : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383` ; McCoy et Byrne, Tribunal d'évaluation d'Irlande du Nord : `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224` et `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825`.

Reval2026 — une réévaluation des biens immobiliers non résidentiels annoncée, puis suspendue. Le service des biens immobiliers de l'& , chargé de la gestion foncière, procède à la réévaluation de tous les biens immobiliers non résidentiels d'Irlande du Nord (« Reval2026 »), avec des valeurs imposables alignées sur les valeurs locatives au 1er avril 2024 (date d'évaluation antérieure — date de référence à partir de laquelle les valeurs sont fixées) et d'un nouveau cadastre qui entrera en vigueur le 1er avril 2026. La page « Reval2026 » du ministère des Finances indique : « Jeudi 29 janvier 2026, le ministre des Finances, John O'Dowd, a annoncé une suspension du processus Reval 2026. »[9]

Conséquences pour les experts. La question de savoir quelle liste s'applique à une évaluation immobilière non résidentielle en Irlande du Nord — et, par conséquent, à quelle date d'évaluation antérieure se rapporte la valeur imposable — reste, au moment où ce numéro passe sous presse, en

[9]Department of Finance — NI Reval2026, `https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026`.

suspens en raison de la suspension annoncée. Toute analyse liée à la taxation foncière (les taxes foncières considérées comme une charge dans une approche par les revenus, ou la valeur imposable utilisée comme élément de vérification) doit préciser sur quelle liste et quelle date d'évaluation elle se fonde.

Identifiés : législation relative à la taxation foncière et à la sécurité des bâtiments. L'existence de chacun des textes suivants a été vérifiée ; chacun fait l'objet d'une brève description. Loi de 2026 sur la taxation foncière des biens immobiliers non résidentiels (Obligations relatives aux biens inoccupés) (Écosse) de 2026 (asp 1 ; sanction royale du 7 janvier 2026) prévoit l'obligation pour les propriétaires de biens immobiliers inoccupés de s'acquitter de la taxe foncière non résidentielle — un élément lié aux coûts de détention des biens commerciaux vacants. La loi de 2026 sur la redevance de sécurité des bâtiments (Écosse) de 2026 (asp 14 ; sanction royale le 13 mai 2026) instaure la taxe écossaise sur la sécurité des bâtiments, un impôt prélevé dans le cadre d'une étape du processus de contrôle des constructions suivant la construction ou les travaux de transformation donnant lieu à la création de certains nouveaux bâtiments, dont le produit est versé aux ministres écossais pour financer les dépenses liées à la sécurité des bâtiments — un poste de dépenses figurant dans les évaluations de développement écossaises, dont l'objectif est similaire à celui du litige relatif au financement de la sécurité des bâtiments en Angleterre et au Pays de Galles évoqué ci-dessous.[10]

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.

Infractions au « Red Book », chiffre entre parenthèses : *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 1er mai 2025. Un prêteur mezzanine a intenté une action en justice sur la base d'une évaluation, établie par £, d'un montant de 16 580 000 pour des logements étudiants en bail à loyer datée du 18 février 2015. L'évaluateur a admis n'avoir procédé à aucune visite — ce qui constituait une violation du Red Book — et n'avoir pas suffisamment mis en garde sur les conditions relatives au loyer foncier et à la révision du loyer. La demande a néanmoins été rejetée. Le tribunal a donné la préférence à l'expert du défendeur et a estimé que la valeur réelle s'élevait à £15,1 millions, de sorte que £16,58 millions se situait dans la fourchette et que ce chiffre ne relevait pas d'une négligence ; la lettre de mission avait fait l'objet d'autres violations, mais celles-ci n'étaient « pas à l'origine du préjudice ». L'expert du prêteur, qui s'était fondé sur une analyse des flux de trésorerie actualisés, n'a pas été retenu. Une évaluation antérieure du même bien immobilier, fixée à £16,57 millions, présentait un écart de £10 000.

L'£e de l'expert chargé du suivi s'élevait à 2,5 millions : *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 16 mars 2026. Il ne s'agissait pas d'un évaluateur, mais d'un géomètre chargé du suivi du fonds, dont l'estimation du coût de réalisation, d'environ £2,9 millions, s'opposait à une référence de £5,4 millions, et qui se trouvait en conflit d'intérêts. Dommages-intérêts de 2,5 millions de£s accordés à un prêteur qui avait avancé 12,9 millions de£s. Cette affaire est le reflet de l'affaire « *Skykomish* » : la confiance était réelle, et c'est cette confiance qui a engagé la responsabilité.

[10] legislation.gov.uk — `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1`; `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14`.

Administrateurs judiciaires, prix indicatifs et expert de l'emprunteur : *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 26 novembre 2025. Les liquidateurs ont mis l'immeuble en vente à un prix indicatif de £4,75 millions, sur la base d'évaluations comprises entre £4,6 millions et £5,3 millions ; la meilleure offre s'élevait à £5,025 millions ; l'expert de l'emprunteur a estimé la valeur à £7,23 millions. La vente n'a pas été annulée — le seuil requis est celui d'une injustice manifeste, et une expertise concurrente, aussi élevée soit-elle, ne constitue pas une telle injustice.

Note succincte. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) est une décision interlocutoire dans le cadre d'une affaire en cours : une expertise de 2018 à £23,75 millions contre une valeur réelle alléguée de £16,9 millions, environ £6,2 millions réclamés au titre d'une clause de ratio prêt/valeur — à suivre. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch) : vente par un créancier hypothécaire à £1 million sur la base d'un rapport de 2018, contre une évaluation de 2017 s'élevant à £2 millions ; responsabilité reconnue, montant à déterminer. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch) : un créancier hypothécaire qui vend à £40 millions doit rendre compte d'un avantage non monétaire reçu en plus du prix — une route principale d'une valeur de £2,4 millions — mais une prétendue « réduction de prix » de £2 millions a été rejetée faute de preuves.

Conséquences pour les évaluateurs. L'affaire « *Skykomish* » est un précédent à retenir. Le tribunal a constaté de réels manquements aux obligations découlant de la mission — absence d'inspection, avertissement insuffisant — et l'évaluateur a néanmoins obtenu gain de cause, car le chiffre lui-même était celui auquel un évaluateur compétent aurait pu parvenir et les manquements n'ont causé aucun préjudice. C'est à double tranchant : une défaillance dans la procédure n'engage pas la responsabilité en l'absence d'un chiffre erroné ou d'un préjudice découlant de cette défaillance, et un chiffre défendable ne sauvera pas un évaluateur dont la défaillance dans la procédure a effectivement causé le préjudice.

Source — Skykomish : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031` ; Eiger : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609` ; Fairmont : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513` ; ICG : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346` ; Conditioning House : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260` ; Brooke Homes : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305`. Tous les textes sont officiels.

Vente avec cession-bail et l'acquéreur ultérieur. La Cour d' appel a jugé, le 23 mars 2026, que le recours prévu à l'article 26 de la loi de 2000 sur les services et marchés financiers — un accord conclu par l'intermédiaire d'un opérateur de « vente et cession-bail » non agréé étant inopposable — ne s'étend pas à un acquéreur ultérieur du bien immobilier : les propriétaires initiaux ne pouvaient pas récupérer la maison auprès de la partie qui l'avait rachetée. La résiliation prend fin lorsque le titre de propriété a été cédé sur le marché.

Source — Vente avec cession-bail : `https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal`. Cette entrée s'appuie sur des documents juridiques, et non sur le texte d'un jugement consulté par ce service.

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.

La tranche d'imposition à 15 % : *Bratt v Jones.* [2025] EWCA Civ 562, 2 mai 2025. Le prix d'une option portant sur un terrain de 82 unités a été fixé à £4 075 000 ; le juge a estimé que la valeur correcte était de £4 746 860. La fourchette admissible a été fixée entre dix et quinze pour cent, et le chiffre de quinze a été retenu ; l'évaluation était inférieure de 14,15 % , ce qui restait dans la fourchette, et la demande a été rejetée en première instance et en appel. La Cour d'appel a réaffirmé le principe de l' *Bolam* et la thèse selon laquelle l'évaluation est « un art et non une science ».

Conséquences pour les experts. Comparez cela à la fourchette de 10 % aux Pays-Bas et à la variance de 20 % en Allemagne mentionnées dans la partie consacrée à l'Europe. Trois systèmes juridiques, trois approches, et une fourchette comprise entre 10 % et 20 % dans chacun d'entre eux. Un évaluateur dont l'erreur représente un septième n'est pas considéré comme négligent en Angleterre ; si son erreur représente un cinquième, il le sera probablement. La fourchette anglaise est la plus large, et la Cour d' appel a pris soin de préciser qu'elle n'était pas figée.

Des experts qui en savaient trop : *Regal BA v Zhang* . [2026] EWHC 1446 (Ch), 23 juin 2026. Deux évaluateurs, qui avaient respectivement estimé la valeur à £10,25 millions et £14,75 millions, ont été jugés « compromis » du fait de leur connaissance des positions plaidées par leurs mandants et leur avis n'a été que peu pris en compte ; le tribunal a préféré s'appuyer sur le prix de revente, considéré comme la réponse du marché lui-même. Un expert qui a pris connaissance des conclusions avant de se forger une opinion s'est, selon ce raisonnement, déjà fait une opinion.

En bref. L'affaire *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) concerne une action en responsabilité pour négligence à l'encontre d'avocats, mais le tribunal a déterminé la valeur de marché en septembre 2016 sur la base des expertises concurrentes et a donné la préférence à l'expert utilisant le modèle résiduel plutôt qu'au chiffre de 3,875 millions de livres sterling avancé par £. Les décisions réglementaires de la RICS pour cette période n'ont pas pu être consultées — les pages de l'institution étaient indisponibles — et aucune décision relative à l'immunité des experts du type de celle rendue dans l'affaire *Jones v Kaney* n'a été trouvée.

Source — Bratt c. Jones : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562` ; Regal BA : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446` ; Gordeno : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136`. Tous ces textes sont officiels.

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.

Pas de décote pour une vente que personne n'envisage : *NI v AD.* [2025] EWHC 2997 (Fam), 31 octobre 2025. Les deux experts ont appliqué une décote de minorité de trente pour cent à une participation ; le tribunal l'a rejetée, car aucune vente n'était envisagée et la décote mesure une perte que le détenteur ne subira jamais. La valeur du logement familial a été fixée à 4,1 millions d'£, la date d'évaluation étant fixée au 31 décembre 2023, et le multiplicateur retenu correspondant à la moyenne des estimations des experts, soit 8,0.

La réduction accordée : *Michael v Michael.* [2025] EWCA Civ 1668, 18 décembre 2025. Une participation dans une société immobilière évaluée à £30,5 millions — le mari a déclaré £28,9

millions, l'épouse £47 millions — comprenant £5 millions au titre de la valeur de développement d'un site, £8 millions nets pour un autre, et une décote de minorité de vingt pour cent d'une valeur de £3,8 millions. Autorisation d' appel refusée. À la lumière de l'affaire « *NI v AD* », la position est que la décote constitue une constatation de fait concernant la participation, et non une convention relative aux actionnaires minoritaires.

Wells* le partage et l'illiquidité déjà prise en compte dans le prix : *Culligan. [2025] EWFC 1, 14 janvier 2025, et en appel [2026] EWCA Civ 948, 24 juillet 2026. Actions d'une société privée évaluées à 19 millions de livres sterling (£) selon la norme internationale d'évaluation, sur la base des éléments relatifs au tour de table, sans aucune décote supplémentaire pour illiquidité, car le tour de table en avait déjà fixé le prix. La Cour d'appel a estimé qu'il n'existait aucun principe selon lequel le partage des actions en nature constituait un dernier recours, et a modifié la décision pour prévoir un partage à parts égales des actions, la maison d'une valeur de 7 millions d'£s ayant été vendue.

En bref. *BS v CL* [2025] EWFC 215 : les experts, dont les estimations s'élevaient respectivement à €2,24 millions et €4,05 millions, se sont mis d'accord sur €3 millions ; un appartement acheté pour €6,7 millions et évalué à €4,8 millions a été reconnu comme une perte réelle ; une répartition 58/42 a été retenue pour le risque d'illiquidité. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam) : une maison d'une valeur de £3,5 millions, le tribunal ayant refusé un compromis qui aurait pris en compte le coût d'un éventuel démantèlement de pylône. *AB v CD* [2025] EWFC 958 : l'évaluation de la valeur nette de passif d'une société exploitant un parc de caravanes, réalisée par l'expert, a été rejetée au profit d' offres réelles du marché comprises entre £3,3 millions et £5,75 millions, les évaluations de sociétés privées étant considérées comme « parmi les éléments de preuve les plus fragiles » qu'un tribunal reçoive. *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85 : une maison d'une valeur d'environ £14,9 millions, une villa portugaise d'une valeur de £10,5 millions et des biens en Russie d'une valeur de £16,3 millions ; les biens comparables présentés par l'épouse ont été acceptés, des conclusions défavorables ayant été tirées quant au non-respect des obligations par le mari.

Conséquences pour les experts. Le tribunal des affaires familiales anglais est l' instance la plus sceptique de cette enquête concernant les décotes. L'illiquidité déjà prise en compte dans un prix n'est pas déduite deux fois ; une décote minoritaire est refusée lorsqu'aucune vente n'aura lieu ; et les offres du marché l'emportent sur un modèle. Un évaluateur chargé d'une évaluation dans le cadre de mesures financières doit s'attendre à ce que chaque décote soit examinée à la lumière de la question de savoir *qui supportera effectivement cette perte, et à quel moment.*

Source — NI contre AD : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997` ; Michael : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668` ; Culligan : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1` et `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948` ; BS contre CL : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215` ; TF contre SF : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659` ; AB contre CD : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958` ; Kroupeeva : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85`. Tous les textes officiels.

Successions, trusts et homologation

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

Valeur successorale contestée par l'expert : *Key v Key.* [2026] EWHC 2098 (Ch), 14 août 2026. Un bien immobilier soumis à homologation à £2m ; le tribunal a rejeté l'£'expert de 1 650 000, a estimé que le prix approprié correspondait à la valeur de marché libre avec remise des clés, et a désigné un administrateur indépendant. Le montant de la succession est une affirmation de l'exécuteur testamentaire, et non une conclusion, et il cède le pas aux preuves.

Deux dates, une même exploitation agricole : *Hodgson v Hodgson.* [2026] EWHC 922 (Ch), 23 avril 2026. Un expert commun unique a évalué une exploitation agricole à £1 075 000 au moment du décès, le 20 octobre 2020, et à £1 250 000 au 12 juin 2025. La demande a été rejetée en raison de l'interprétation du testament, mais ces deux chiffres montrent l'impact de quatre ans et demi sur une exploitation rurale, et expliquent pourquoi la date d'évaluation est la première question posée dans toute demande relative à une succession.

Note succincte. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch) : un cottage situé à £775 000 à £800 000 en 2019, vendu pour £972 000 en 2021 ; l'exécuteur testamentaire a pris en charge £49 990,90 de travaux et a versé un loyer d'occupation de £64 500. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), confirmé dans [2026] EWCA Civ 894 : une résidence d'une valeur de £1,8 million faisant partie de la succession dans le cadre d'un projet de prêt immobilier, la dette au titre du prêt étant déductible — pas de réévaluation du terrain. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC) : exonération fiscale pour bien immobilier d'exploitation refusée pour des locations de vacances ; les valeurs unitaires à la date du décès, comprises entre £290 000 et £450 000, ne sont pas contestées. Aucune décision de cette période concernant les abattements pour biens liés ou en copropriété n'a été trouvée.

Source — Key: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098`; Hodgson : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922`; Fisher : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508`; Elborne : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59` et `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894`; Tanner : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328`. Tous ces textes sont officiels.

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.

Le pub, le loyer et l'absence de réduction pour les minoritaires : *Re BS Enterprises Ltd .* [2026] EWHC 1851 (Ch), 22 juillet 2026. Une requête pour préjudice injustifié dans une structure de type société civile dont l'actif était un pub : la pleine propriété à £610 000 en tant qu'investissement et £875 000 avec possession libre, un loyer de marché de £65 000 par an contre un sous-paiement cumulé d'environ £142 750, et un rachat au le 24 mars 2026 sans décote pour les actionnaires minoritaires. Les deux montants relatifs à la pleine propriété sont valables : le même immeuble vaut quarante pour cent de plus sans son locataire, et le montant qui s'applique dépendra de ce que le tribunal ordonnera d'en faire.

Pas de décote pour une vente de gré à gré : *Rued v Dormer .* [2026] EWHC 1074 (Ch), 8 mai 2026. Lors de la dissolution d'un partenariat de promotion immobilière, une parcelle devait être évaluée par un expert immobilier agréé indépendant à sa valeur de marché, en l'état libre de toute occupation, sans aucune décote du fait que la vente était destinée à un associé plutôt qu'au marché, et l'option de l'associé ne pouvant être exercée qu'à cette valeur intégrale.

En bref. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch) : une société commerciale plutôt qu'une société immobilière a appliqué la même logique de « quasi-société de personnes » : date d'évaluation : 31 mars 2025, £289 000, pas de décote de minorité. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) a constaté un préjudice inéquitable au sein d'une société immobilière familiale et a réservé sa décision quant à l'évaluation.

Source — BS Enterprises : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851` ; Rued : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074` ; Stevens : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231` ; Taylor : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106`. Tous ces textes sont officiels.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

C'est le Royaume-Uni qui fournit la série la plus complète de données relatives à la dépréciation et aux dommages-intérêts privés dans la présente étude, et plusieurs des décisions ci-dessous reposent sur un critère autre que la différence entre deux valeurs.

Section 84 : la valeur d'une clause restrictive modifiée. Les décisions rendues à l'époque par la Chambre foncière concernant la modification des clauses restrictives constituent une leçon approfondie sur la différence entre une diminution et un pourcentage. Dans l'affaire « *Harrison-Ellis v Hunt*» [2025] UKUT 295 (LC), l' expert des opposants a évalué la perte à dix pour cent de £2,3 millions — £230 000 ; l'indemnité accordée s'est élevée à £25 000. Dans l'affaire *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC), dix pour cent de £545 000 sont devenus environ 2,66 % : £15 000. Dans l'affaire *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC), les experts ont estimé la valeur à zéro et £172 000 — soit 10 % de la valeur du bien immobilier plus £52 000 — et les deux montants ont été rejetés au profit de £10 000. Dans l'affaire *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) a accordé £10 000, £5 000 et £3 500 pour la perte de jouissance plutôt que pour la dépréciation, la méthodologie des experts n'étant pas étayée ; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) a ramené le montant de £50 000 à £5 000. Dans au moins sept autres demandes, l'indemnité accordée a été nulle, et dans l'affaire *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC), les preuves présentées par un expert sur la base d'une « rançon » ont été jugées tout simplement non pertinentes.

Conséquences pour les experts. La règle empirique des 10 % applicable à la levée des clauses restrictives a désormais été rejetée par le Tribunal dans toutes les affaires de la période au cours de laquelle elle a été invoquée. Le Tribunal exige que la diminution de valeur soit établie à partir d'éléments de preuve concernant le terrain bénéficiaire et, en l'absence de tels éléments, il accorde une somme modeste au titre de la valeur d'agrément. Un expert qui se présente avec un pourcentage se présente avec une conclusion à la recherche d'une méthode.

Dépréciation résiduelle après remise en état : *Wilson v HB (SWA).* [2025] EWCA Civ 1360, 29 octobre 2025. Concernant les défauts de sécurité incendie, la Cour d'appel a admis que « la dépréciation résiduelle … constitue un chef de préjudice valable » même après la remise en état — puis a radié le barème de 317 000 £s présenté, au motif qu'il avait été invoqué à des dates erronées et après que la remise en état eut déjà été convenue. Le principe subsiste ; la demande, quant à elle, a été rejetée.

Coût de la remise en état, et une revente comme solution proposée par le marché. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC) : défauts de fondation corrigés par un renforcement des fondations à l'adresse £423 243, la démolition étant disproportionnée. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch) : un achat jugé infructueux, calculé comme suit : £16,9 millions de prix du contrat moins £10,16 millions de plus-value à la revente — soit environ £6,7 millions — la revente ayant été acceptée comme critère de marché, le tribunal a estimé que l'avis de deux experts était biaisé.

La renouée et l'assurance. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 a refusé de prendre en charge les frais de traitement d'un montant de 2 635 £, au motif que l'empiétement était antérieur à la prise de connaissance par la municipalité, et n'a fixé aucun montant de dépréciation. En matière de remise en état contre indemnisation et de sous-assurance, *rien n'a été retenu* pour la période : la seule affaire concernée, *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm), portait sur l'annulation et la limitation, sans constat d'évaluation. La juridiction écossaise compétente en matière de conditions de titre a donné lieu à un refus d'indemnisation faute de preuve de dépréciation (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) et à aucune indemnisation.

Source — Décisions au titre de l'article 84, toutes disponibles sur Find Case Law à l'adresse `ukut/lc` : 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182, ainsi que les décisions n'accordant aucune indemnité aux numéros 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121 ; Wilson : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360` ; Mallas : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581` ; Regal BA : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446` ; Sateeshkumar : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39` ; Mode Management : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035` ; Scott and Allen : `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09`.

Négociation de dommages-intérêts, et non de dépréciation : *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 juillet 2025 — droits de lumière (servitudes de lumière) à Bankside Yards, Londres. Une injonction visant à démolir ou à réduire la hauteur de la tour Arbor a été rejetée, et le tribunal a accordé des dommages-intérêts négociés en lieu et place — dommages-intérêts calculés sur la base du prix que les parties auraient raisonnablement négocié pour la cession du droit : £500,000 à Powell et £350,000 à Cooper (paragraphe 384 ; les chiffres s'enchaînent de cette manière). La méthode consistait en une négociation hypothétique à la date d'août 2019, élaborée selon *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 et de la jurisprudence *Wrotham Park* relative à ce type d' indemnités. Le juge a rejeté le multiplicateur de la valeur comptable proposé par le promoteur ainsi que les demandes des requérants visant un tiers de la plus-value immobilière (£9,41 millions et £6,59 millions) ; il a retenu une part modeste de la plus-value immobilière, d'environ £30 à 40 millions — £1,25 million, répartie à 58 % contre 42 % — puis a pris du recul et a revu à la baisse ces chiffres pour les ramener à £500,000 et £350,000. Une diminution de la valeur des appartements des demandeurs a été constatée, obiter (en passant, et non dans le cadre de la décision), à seulement £60,000 et £20,000 ; l'indemnité accordée représentait environ huit fois cette diminution.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le cœur de l'affaire en matière d'évaluation réside dans le fait qu'un tribunal a refusé de considérer la perte de valeur comme un critère de mesure du préjudice. Deux grandeurs distinctes entrent en jeu : l'effet de l'atteinte sur la valeur des biens du demandeur, et le prix qu'une cession du droit aurait pu rapporter lors d'une négociation — cette seconde grandeur étant ancrée dans le gain du promoteur plutôt que dans la perte du demandeur. Un expert sollicité dans une affaire relative au droit à la lumière doit savoir laquelle des deux est

demandée, car en l'espèce, elles différaient d'un facteur d'environ huit, et le chiffre de la dépréciation — l'exercice d'expertise habituel — ne constituait pas la base de calcul de l'indemnité.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`.

Frais, 5 mars 2026. L'arrêt [2026] EWHC 484 (Ch) ne statue que sur les frais. Il indique que, compte tenu des intérêts convenus, le jugement a été rendu sur les condamnations de juillet 2025 aux montants de £397 484,64 et £567 835,21 — soit respectivement £350 000 et £500 000, intérêts compris — contre des demandes de réparation dépassant 3 millions de £chacune et des offres préalables à l'action allant de 23 000 £à 36 000 £.

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (frais), [2026] EWHC 484 (Ch), texte officiel : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484`.

Les coûts de remise en état en tant que facteur déterminant de la valeur d'un bail : le litige relatif à la loi de 2022 sur la sécurité des bâtiments. Deux arrêts de la Cour d'appel rendus les 8 juillet 2025 traitent de la répartition des coûts de remise en état liés à la sécurité des bâtiments en vertu de la loi de 2022 sur la sécurité des bâtiments : *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 et *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. Dans l'affaire *Hippersley Point*, la cour a jugé, à la majorité (Nugee et Holgate, juges ; Newey, juge, ayant exprimé une opinion dissidente sur ce point), que le paragraphe 9 de l'annexe 8 de la loi fixe la date butoir au 28 juin 2022 : les charges déjà payées ne sont pas remises en cause, mais à compter de cette date, aucune des charges concernées ne sont plus exigibles, que les frais sous-jacents aient déjà été engagés ou non. L'appel du bailleur a été rejeté. La Cour suprême du Royaume-Uni a accordé l'autorisation de pourvoir en cassation dans les deux affaires le 6 novembre 2025, sur le seul motif de la rétroactivité (UKSC 2025/0156 et 2025/0157) ; l'affaire *Adriatic* est inscrit au rôle pour une audience le 18 novembre 2026.

Concernant les ordonnances relatives à la responsabilité en matière de construction : dans l'affaire « *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd*» [2026] EWHC 789 (TCC) (Technology and Construction Court), le juge Constable, le 1er avril 2026, a rendu des ordonnances, y compris des ordonnances anticipées prononcées avant que la responsabilité ne soit établie ; à comparer avec l'affaire « *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd*» [2025] EWHC 434 (TCC), dans laquelle des ordonnances de communication d'informations en vertu de l'article 132 de la loi ont été refusées.

Conséquences pour les experts immobiliers. La répartition des coûts de remise en état constitue désormais un facteur déterminant de la valeur d'un bien en location. La question de savoir qui supporte en dernier ressort le coût de la remise en état d'un immeuble présentant des défauts — le locataire, le bailleur, le promoteur ou l'entrepreneur — est tranchée, disposition par disposition, dans le cadre de ce litige, et la question de la rétroactivité, dont est actuellement saisie la Cour suprême détermine quels coûts historiques peuvent être mis à la charge d'autres parties que les locataires. Une expertise d'un appartement ou d'un immeuble concerné qui ne précise pas ses hypothèses quant à la responsabilité en matière d'assainissement laisse planer une incertitude importante.

Source — legislation.gov.uk — Loi de 2022 sur la sécurité des bâtiments, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30` ; les décisions, `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789` ; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`.

Qu'est-ce qui est considéré comme un « immeuble » et qui bénéficie d'un droit de préemption ? Dans l'affaire *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (Cour d' appel, 13 mars 2026), la question portait sur l'unité de référence du droit de préemption des locataires en vertu de l'article 5(3) de la loi de 1987 sur les relations entre propriétaires et locataires de 1987 : un « bâtiment » correspond à l'enveloppe fonctionnellement intégrée, de sorte que le bloc A était distinct des blocs B, C et E. La définition détermine le bien sur lequel s'applique le droit légal — ainsi que toute évaluation de celui-ci —.

Source — *SGL 1*, texte officiel : `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`, et compte rendu : `https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article`.

Les demandes d'indemnisation liées à l'affaissement dû à l'exploitation du charbon ne sont pas définitives : *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority* . [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, M. A Oswald FRICS et Mme D Lovell, 17 avril 2025. Les entrepôts de vieillissement de whisky sous douane de Diageo à Bonnybridge ont subi un affaissement dans deux entrepôts et la formation d'un effondrement. Diageo a introduit une demande en vertu de l'article 40 de la loi de 1991 sur les affaissements liés à l'exploitation charbonnière (Coal Mining Subsidence Act 1991) afin de déterminer si l'Autorité devait prendre des mesures correctives en vertu de l'article 2 ; un avis de dommages en vertu de l'article 3 a été signifié vers le 12 mai 2020. Lors d'une audience préliminaire sur la prescription, le tribunal a estimé que la demande de mesures correctives concernant les dommages survenus avant 2009 était prescrite — l'avis ayant été signifié plus que six ans après la survenance de ce préjudice — mais a autorisé la poursuite de la procédure en ce qui concerne les dommages survenus en 2017 et le gouffre, qui, selon l'hypothèse de fait convenue, n'étaient pas prescrits. Dans sa note de frais du 1er octobre 2025 ([2025] LTS 23), le tribunal a noté que les arguments présentés lors de l'audience s'étaient concentrés sur l'argument de la « perte unique » perte unique » — à savoir si la demande devait être traitée comme une perte unique et définitive — sur lequel les requérants ont obtenu gain de cause, et, considérant que le succès était partagé, a accordé à Diageo le remboursement de ses frais de audience, modifiés d'un facteur de 20 %, l'avocat principal ayant été sanctionné.[11]

Conséquences pour les experts immobiliers. La remise en état des affaissements en vertu de la loi de 1991 constitue une obligation légale de la Coal Authority, et non une transaction commerciale ; la décision considère que des événements dommageables successifs peuvent donner lieu à des demandes d'indemnisation distinctes, à des dates différentes. Pour un bien situé au-dessus d'anciennes exploitations charbonnières, les questions d'évaluation portent sur les dommages pouvant faire l'objet d'une remise en état aux frais de l'Autorité, et sur le fait de savoir si la notification a été faite à temps : un événement dommageable ancien et non signalé peut laisser le coût tel quel, tandis qu'un dommage récent relance le délai. Une expertise qui traite le « risque d'affaissement lié au charbon » comme une seule et même décote confond des responsabilités que cette décision montre comme étant liées à la date.

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`; expenses note, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a`. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

Couverture et état d'avancement

- **Provenance**. Cet article intègre des informations fournies par le rédacteur en chef et vérifiées à l'aide de sources primaires. La couverture du « Royaume-Uni » du numéro 1 est remplacée, pour le Royaume-Uni, par cette partie.
- **Écosse et Irlande du Nord**. Désormais couvertes dans leurs propres sections ci-dessus (décisions d'indemnisation du Scottish Lands Tribunal et programme de réforme de l'expropriation ; décisions d'indemnisation et d'évaluation du Lands Tribunal d'Irlande du Nord). La Cour d'appel en matière d'évaluation foncière et les juridictions supérieures d'Irlande du Nord n'ont pas fait l'objet d'une étude, comme indiqué dans cette section.
- **Taux d'émancipation**. La consultation du MHCLG sur les taux de report et de capitalisation se termine le 21 octobre 2026 ; aucun taux n'est fixé et aucune date d'entrée en vigueur des dispositions de la loi de 2024 loi de 2024. À suivre.
- **Recours en instance**. *ARC Time* est devant la Cour d'appel (autorisation signalée par une source secondaire, mentionnée ci-dessus) ; les recours relatifs à la loi sur la sécurité des bâtiments sont devant la Cour suprême du Royaume-Uni, l'affaire *Adriatic* étant inscrite au rôle pour le 18 novembre 2026.
- **Tribunaux**. Les décisions de l'Upper Tribunal (chambre des affaires foncières) sont relatées tout au long de cet article. Aucune décision du First-tier Tribunal (chambre immobilière) n'a été examinée dans le présent numéro.

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

Traduit en anglais par IA à partir des langues nationales des États membres étudiés

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

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/nebcv492

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



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

Portée et sources

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

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

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

Expropriation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suède — une mesure qui dépasse délibérément la valeur de marché

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — Cass. 3e civ., 9 octobre 2025, n°° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (texte officiel, à lire en français) : `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`, et `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`, ainsi que *la Lettre* n°° 19 (janvier 2026) publiée par la chambre elle-même : `http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique` ; n°° 24-16.458, commentaire de praticien (en français) : `https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/` ; n°° 24-15.040, Légifrance (en français) : `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513` ; les trois décisions brièvement mentionnées, analyse par des praticiens (en français) : `https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/` ; n°° 23-19.940, Légifrance (en français) : `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573` ; avis n°° 25-70.001, Légifrance (en français) : `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943` ; n°° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance : `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971` ; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: `https://www.legifrance.gou`

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espagne — le prix fixé par un jury

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) la DUP relative à l'expropriation elle-même (« da própria declaração de utilidade pública da expropriação ») ;

b) les travaux ou projets publics achevés depuis moins de cinq ans, lorsque la taxe de plus-value — l' *encargo de mais-valia* — n'a pas été perçue, et à concurrence du montant de cette taxe ;

c) les améliorations de luxe ou utiles (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*) réalisées après la notification prévue à l'article 10, paragraphe 5 — à savoir la notification indiquant qu'un DUP a été demandé ;

d) les études de faisabilité, les permis ou les autorisations administratives demandés après cette même notification.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRP, 10 février 2025 — les facteurs de correction doivent être justifiés. Le Relaçã o do Porto a confirmé €225 086,60 sur la base d'un calcul fondé sur un coût de construction de €750 par mètre carré, un indice de 1,1 m^2 /m^2 au maximum prévu par le PDM, des pourcentages de 10 % pour les infrastructures existantes et de 12 % pour l'emplacement et la qualité environnementale, ainsi que des déductions de 7,5 % chacune pour le coût de la mise en place ou du renforcement des infrastructures (article 26.º , n.º 9) et pour l'absence de risque de construction (n.º 10). Deux éléments importent au-delà du simple calcul. La valeur est déterminée à la date de *la déclação de utilidade pública* , et pour *un terrain apte à la construção* , elle suit les *aproveitamento económico normal* , la plus-value étant plafonnée à vingt-cinq pour cent. Et les facteurs correctifs de dépréciation visés à l'article 26.º , n.ºs 9 et 10 nécessitent une preuve spécifique — ils ne constituent pas une réduction que l'expropriant peut invoquer.

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

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

Source — STJ, affaire n° 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16 avril 2026, DGSI (texte officiel, disponible en portugais) : `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument` ; STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1, portail officiel du Droit (en portugais) : `https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY` ; TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (officiel, en portugais) : `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a` ; TRP, proc. 1522/23.0T8PNF.P1, 24 novembre 2025, le Relação arrêt ci-dessous (en portugais) : `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=` ; TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (en portugais) : `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=` ; TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (en portugais) : `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument`.

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

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

original publié au Journal officiel, I Série-A, n° 219, du 18 septembre 1999,
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=lois

Italie — une formule jugée inconstitutionnelle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Belgique — une garantie constitutionnelle, trois procédures régionales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans les versions consolidées de Justel hébergées sur le portail officiel `ejustice.just.fgov.be` : le Vlaams Onteigeningsdecreet (version consolidée mise à jour jusqu'au décret du 8 mars 2024), le décret wallon dué22 novembre 2018, et la loi fédérale du 26 juillet 1962 (dont la version consolidée tient compte des abrogations flamandes et wallonnes ainsi que du maintien de son applicabilité à Bruxelles). L'article 16 de la Constitution a été consulté à l'adresse `senate.be`. Le fichier PDF de la publication au Staatsblad du décret flamand n'a pas pu être récupéré ; les numéros d'articles sont donc ceux indiqués dans la consolidation Justel. En ce qui concerne la jurisprudence belge, seul l'arrêt RvVb-A-2526-0327 mentionnée ci-dessus a été consultée, et celle-ci porte sur la compétence plutôt que sur l'indemnisation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rémunérations supplémentaires. Trois montants s'ajoutent à la contrepartie, aucun d'entre eux n'étant issu d'une évaluation. Une commission de médiation (*motivatsioonitasu*) correspondant à vingt pour cent de la contrepartie — avec un plancher de 0,8 fois et un plafond de 50 fois le salaire mensuel brut moyen national — est versée en cas de conclusion d'un accord dans le cadre de la procédure d'acquisition (§ 15) ; dix pour cent de la contrepartie sont versés en compensation de la perte d'un logement à usage d'habitation (§ 16) ; et les frais de procédure, y compris le coût de la commande d'un rapport d'expertise comparable, sont indemnisés à un taux fixe avec une indemnité de dépassement justifiée (§ 17). Une commune dont le terrain est exproprié perçoit l'indemnité, mais ne bénéficie d'aucun des compléments prévus par l'§§ 15–17 (§ $11(2^1)$).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'infrastructure d'évaluation sur laquelle reposait cette redevance faisait partie intégrante de l'affaire. À compter du 1er janvier 2025, les dispositions transitoires de la loi sur le cadastre (paragraphes $43.^1$ – $43.^3$) exigent que *deux* valeurs cadastrales soient calculées et enregistrées pour chaque objet cadastral : une valeur cadastrale fiscale, utilisée pour l'impôt foncier , et une valeur cadastrale universelle, utilisée entre autres pour la redevance légale d'occupation du sol — la base universelle étant plafonnée à quatre-vingts pour cent du niveau moyen des prix au 1er juillet 2022, dérivé des

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grèce — indemnisation intégrale, en date de l'audience

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) le fait que l'acquisition soit forcée n'est pas du tout pris en compte — sauf lorsque l'acquisition est à des fins minières ;

(c) lorsque le bien était déjà détenu par l' autorité acquéreuse en vertu d'une loi de réquisition, les travaux, ajouts, aménagements ou améliorations réalisés pendant la période de possession par l'autorité ne sont pas pris en compte ;

(d) l'aptitude particulière du bien à une fin n'est pas prise en considération si cette fin ne peut être réalisée que dans le cadre de l' exercice de pouvoirs légaux, ou s'il n'existe pas de marché pour ce bien en dehors des besoins spécifiques d'un acquéreur particulier ou des besoins de l'autorité acquéreuse ;

(e) toute plus-value due à une utilisation qui pourrait être restreinte par le tribunal, ou qui est illégale ou nuisible à la santé, n'est pas prise en compte ;

(st) lorsque seule une partie d'un bien est acquise, il est tenu compte est tenu de toute *augmentation ou diminution* , causée par l' acquisition, de la valeur des autres biens détenus par le propriétaire conjointement avec la partie acquise — une règle bidirectionnelle en vertu de laquelle la plus-value du terrain conservé est compensée et sa dépréciation est compensée ;

(z) le préjudice subi par le propriétaire du fait de la séparation (*diachorismos*) de la partie prélevée par rapport aux autres biens détenus avec elle est également calculé ;

(i) lorsque le bien était, et aurait continué à être sans l'acquisition , aurait continué à être affecté à un usage pour lequel il n'existe ni demande ni marché général, l'indemnisation peut, si la remise en état ailleurs est sincèrement envisagée, être évaluée sur la base du coût raisonnable d'une remise en état équivalente — l'indemnisation au coût de remplacement d'un bien sans marché, à usage spécifique, par une installation équivalente, l' analogue de l'approche par les coûts pour ce type de bien ;

(ib) lorsqu'une activité, un commerce ou une profession était exercé(e) sur le bien, la perte subie directement du fait de la perte de possession est prise en compte ;

(id) l'indemnisation porte des intérêts simples au taux de trois pour cent par an à compter de la publication de l'avis d'expropriation jusqu'au paiement ; pour les avis publiés avant la modification de 2014 (loi 61(I)/2014), le taux antérieur de neuf pour cent continue de s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur de la modification.

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

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

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

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

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

Cour d'appel, Bank of Cyprus Public Co Ltd c. le directeur du Département des terres et des levés topographiques (Paphos) et autres, recours civil n° 285/2018, 20 juin 2024. La Cour d'appel, statuant à l'unanimité (*Efeteio*, juridiction civile : Kitsios, Ampizas et Toumazi, juges) a estimé que les dispositions relatives aux « acheteurs piégés » de la partie VIB de la loi n° 9/1965 sur les biens immobiliers (transfert et hypothèque), insérées par la loi n° 139(I)/2015 — en vertu desquelles le directeur pouvait transférer le titre de propriété à un acquéreur ayant intégralement payé le vendeur et supprimer ou radier une hypothèque enregistrée avant le dépôt du contrat de l'acquéreur — ne constituaient pas une restriction autorisée du droit de propriété du créancier hypothécaire au titre de l'article 23, paragraphe 3, mais bien sa suppression ; et étant donné que la privation de propriété n'est justifiée, en vertu de l'article 23, paragraphe 4, que par voie d'expropriation moyennant une indemnisation juste et équitable, ce que la loi ne prévoyait pas (la possibilité de transférer l'hypothèque sur un autre bien du vendeur ne pouvant être considérée comme telle), les dispositions étaient inconstitutionnelles. Le législateur a réagi en adoptant la loi n° 110(I)/2025 (Journal officiel, partie I(I), n° 5045, 4 juillet 2025), dont le préambule cite l'appel civil n° 285/2018 et sa décision en ces termes, et rétablit une procédure relative aux acheteurs « pris au piège » visant à équilibrer les droits constitutionnels de l'acheteur, du vendeur et du créancier hypothécaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pologne — prix de transaction, et l'évaluateur agréé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tchéquie — le plus élevé des deux prix

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

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

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

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

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

Hongrie — il faut en exposer le raisonnement

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

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

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

Roumanie et Moldavie

Roumanie : Loi n° 255/2010. L'offre de l'expropriant est fixée par un rapport d'expertise basé sur les barèmes d'évaluation notariaux (*grile notariale* — tableaux standardisés des valeurs des biens utilisés dans la pratique notariale) établis pour les chambres des notaires (articles 5, paragraphe 1, et 11, paragraphes 8 à 9, de la loi n° 255/2010). Les éléments de preuve relatifs au marché interviennent au stade judiciaire, en vertu de l'article 26, paragraphe 2, de la loi n° 33/1994 , et la Haute Cour de cassation et de justice (ÎCCJ ; une cour de cassation, selon le modèle français, examine uniquement les erreurs de droit, et non les faits) , par décision préjudicielle (HP) n° 78/2021 (M.Of. — le « *Monitorul Oficial* », le Journal officiel roumain — n° 1185 du 15 décembre 2021), impose aux tribunaux de mettre en balance les deux. La Cour constitutionnelle (CCR), par sa décision n° 482/2024 (17 octobre 2024 ; M. Of. 186/4 mars 2025), a déclaré les articles 11, paragraphe 6^1 , 11, paragraphe 6^3 et 11, paragraphe 6^8) – (6^{10}) inconstitutionnels ; ces dispositions ont cessé d'être en vigueur le 18 avril 2025. En vertu de l'article 22, paragraphe 7, l'indemnité ne peut être ni inférieure à l' offre de l'expropriant ni supérieure au montant réclamé. L'évaluateur doit être membre de l'ANEVAR — le texte législatif utilise l'ancienne dénomination ; l'organisme est désormais l'Asociaţ ia Naţ ională Evaluatorilor Autorizaţ din Româ nia, l'association nationale des évaluateurs agréés. Un propriétaire mécontent peut contester le montant à lui seul devant le tribunal et est exonéré des frais de justice lorsqu'il le fait (article 23, paragraphe 1) ; cette exonération ne s'étend pas aux litiges relatifs au titre de propriété (article 23, paragraphe 2).

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

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

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

Slovénie — affectation des terres et compensation en nature

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

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

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

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

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

Bulgarie

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

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

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

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

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

Slovaquie — valeur générale et seuil minimal de l'indemnité

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

La mesure. En vertu de l'§, paragraphe 4(1), le propriétaire exproprié (*vyvlastnený*) a droit à une indemnisation adéquate versée en espèces ; en vertu de l'§, paragraphe 4(2), la compensation par l'attribution d'une parcelle de remplacement ou d'un bien immobilier de remplacement , lorsque cela est possible et que le propriétaire y consent, prévaut sur le paiement en espèces. Le fondement juridique est énoncé à l' §, paragraphe 4(3) : « Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu ; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom." — la base de calcul de l'indemnisation est la valeur générale (*všeobecná hodnota*) du terrain, de la construction, ou du droit correspondant à une servitude, déterminée sur la base d'une expertise (*znalecký posudok*) datant de moins de deux ans ; et l' indemnisation ne peut être inférieure à la valeur générale ainsi déterminée. L'indemnisation comprend également les frais raisonnablement engagés résultant de l' expropriation (§ 4(6)–(7)) : le déplacement des biens mobiliers ou des cultures agricoles, le changement de résidence, de siège social ou de lieu d'activité, le déplacement des infrastructures techniques, ainsi que les frais de justice, administratifs et notariaux.

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

Le décret relatif à la méthodologie. Les méthodes sont définies par le décret du ministère de la Justice n° 492/2004 Z.z. (*Vyhláška o stanovenívšeobecnej hodnoty majetku* , le décret relatif à la détermination de la valeur générale des biens), pris en application de *l'* § 33(d) de la loi n° 382/2004 Z. z. ; version en vigueur à compter du 1er septembre 2017, disponible sur Slov-Lex. Son annexe 3 définit le terme « » : « Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej sú ťaž e, dans le cadre d'une vente honnête, keď l'acheteurú ci aj avantá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s predpokladom, ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou." — la valeur objectivée qui en résulte des biens immobiliers et des constructions, correspondant à l'estimation par l'expert de leur prix le plus probable à la date d'évaluation, pouvant être obtenu sur le marché dans des conditions de libre concurrence, dans le cadre d'une vente honnête, l'acheteur et le vendeur agissant en toute connaissance de cause et avec la diligence requise, et en partant du principe que le prix n'est pas influencé par un motif indu. L'annexe 3 prescrit ensuite quatre méthodes : la méthode comparative, la méthode combinée (pour les constructions susceptibles de générer des revenus locatifs), la méthode des revenus (pour les terrains productifs) et la méthode de différenciation en fonction de l'emplacement (*metóda polohovej diferenciácie*) — dont le choix est effectué et justifié dans le rapport par l'expert.

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

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

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

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

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

Croatie — valeur de marché selon l'utilisation antérieure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — Croatian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi sur le recouvrementštenju et la fixationđivanju des indemnités, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), `https://narodne-novine.nn.hr/`

Irlande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suisse — indemnisation et revalorisation en un seul mécanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conséquences pour les experts. Deux points.

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

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

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

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

L'année du Tribunal fédéral : la comparaison avant tout, et la valeur d'un jardin de devant. Trois arrêts rendus en septembre 2025 ont clarifié la méthode suisse. L'arrêt 1C_ 224/2025 (24 septembre) a établi que la valeur vénale dans le cadre d'une expropriation formelle est déterminée principalement par comparaison ; la méthode du revenu a été rejetée car son résultat varie en fonction du taux de capitalisation et des loyers qui ne sont pas nécessairement réalisables, alors que deux biens comparables réels, assortis d'ajustements, suffisaient. 1C_ 469/2024 (19 septembre) a refusé d' évaluer une bande de jardin avant, expropriée pour la construction d'une route, à la valeur totale du terrain à bâtir au seul motif qu'un futur réaménagement pourrait l'utiliser — un tel terrain « n'a pas de valeur marchande propre » en dehors des quartiers de villas ou de circonstances particulières, et le paiement du taux applicable aux terrains à bâtir enrichirait le propriétaire au-delà d'une indemnisation intégrale. 1C_ 156/2025 (6 septembre) a exigé l'application de la méthode de la différence — valeur vénale avec et sans l'expropriation — pour l'abattage d'arbres protégés, et a annulé une décision cantonale qui n'avait constaté aucune perte sur la base d'une photographie.

Le prix de pleine concurrence comme meilleur indicateur : 1C_ 275/2025. 29 juin 2026, la halle de Migros à Zurich, classée monument historique. Absence d'expropriation matérielle : une vente notariée entre professionnels dans des conditions de pleine concurrence constitue « un indice très fort » de la valeur de marché, confirmée par l'évaluation légèrement supérieure réalisée par l'acheteur lui-même dans son prochain rapport trimestriel, et l'expertise actualisée de 2023 réalisée par le propriétaire n'a pas rendu cette conclusion arbitraire. La transaction a dépassé l' évaluation, comme cela devrait être le cas lorsque les deux existent.

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

En bref. 1C_ 302/2023 : l'indemnisation en cas de déclassement présuppose une zone à bâtir conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire à la date pertinente. Genève ATA/342/2026 : reclassement lié au bruit des avions — une parcelle a vu sa valeur augmenter de neuf pour cent, il

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

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

Ukraine — indemnisation selon un barème par unité administrative

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité

Recours contre l'évaluation fiscale, usage actuel contre usage optimal, biens à usage spécial et biens des services publics, droits de succession et de donation, et évaluation des servitudes de conservation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — 9C_606/2024 : `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html` ; 9C_210/2025 : `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html` ; 9C_271/2025 : `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html`.

Ukraine — le numéro cadastral, et qui peut le recalculer

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

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

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

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

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

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

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

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

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

Brandebourg 13 UF 34/25, texte officiel (allemand) : `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

URITEXT000051744436 ; Cass. 1re civ., 14 janvier 2026, no 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (français) : https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801 ; SN I CSK 1690/24 et I CSK 645/25, Sąd Najwyżbase de données des arrêts (officielle, en polonais) : https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen ; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 et ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, textes officiels (néerlandais) : https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977 ; Cass. Sez. II, ord. n. 28890/2025 et sent. n. 25244/2025, commentaire (en italien) : https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione.

Suisse — l'expertise actualisée et la contribution au bénéfice. 5A_ 304/2024 (6 février 2025) : une expertise de 2010 évaluant la valeur à Fr. 1 172 000, le chiffre avancé par les parties elles-mêmes en 2012, soit Fr. 1,4 million, et une expertise judiciaire actualisée évaluant la valeur à Fr. 965 000 — cette dernière étant recevable et faisant foi. 5A_ 680/2024 (19 mars 2025) : en vertu de l'article 206, alinéa 1, du Code civil suisse (ZGB), un conjoint qui a contribué au patrimoine de l'autre sans contrepartie (*Gegenleistung*) récupère sa contribution ainsi qu'une part proportionnelle de tout gain, et ne supporte aucune part de la perte ; en l'espèce, les tribunaux cantonaux ont nié l'existence d'un gain et ont accordé le montant de l'investissement initial, et l'appel a été rejeté. 5A_ 54/2024 (28 janvier 2026, Genève) : une expertise judiciaire a évalué la maison entre 3 343 000 et 3 630 000 francs suisses, avec une variation de marché possible de plus ou moins vingt pour cent ; l'attribution à l'épouse a été refusée parce qu'elle n'avait pas démontré qu'elle disposait des moyens nécessaires pour racheter la part de son mari, et non en raison de cette fourchette, et l'ordonnance de vente aux enchères a été annulée et renvoyée.

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

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

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

Successions, trusts et homologation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — 9C_554/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html ; 5A_523/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

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

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

Litiges entre associés, entre actionnaires et de rachat de parts

« Fair value » contre valeur vénale, et pertinence d'une approche patrimoniale ou par les coûts lorsque l'immeuble est un actif d'exploitation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Couverture et état d'avancement

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

Affaires judiciaires russes récentes

Traduction en anglais à partir du russe par IA

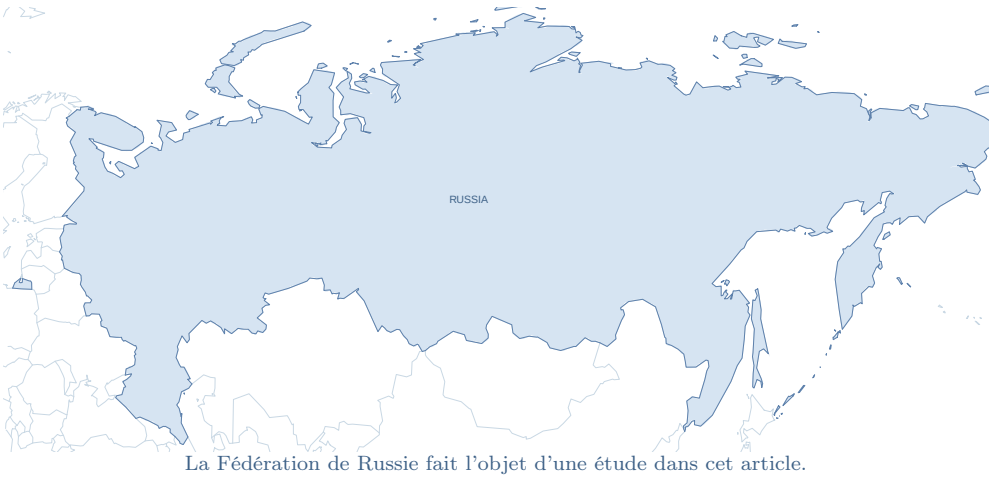
Chaque élément traduit est signalé et lié à sa source dans la langue d'origine à l'endroit où il est utilisé.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/seztt394

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



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

Portée et sources

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

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

Expropriation

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

Russie — la Cour constitutionnelle se prononce sur la mesure

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

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

Fiscalité

Recours contre l'évaluation fiscale, usage actuel contre usage optimal, biens à usage spécial et biens des services publics, droits de succession et de donation, et évaluation des servitudes de conservation.

Russie — l'évaluation de masse contestée à grande échelle

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — KS 48-P/2026 : `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/`.

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

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

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

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

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

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

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

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

No decisions in this category this quarter.

Successions, trusts et homologation

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

No decisions in this category this quarter.

Litiges entre associés, entre actionnaires et de rachat de parts

« Fair value » contre valeur vénale, et pertinence d'une approche patrimoniale ou par les coûts lorsque l'immeuble est un actif d'exploitation.

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

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

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

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

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

Affaires judiciaires récentes dans le Caucase du Sud

Traduit en anglais par l'IA à partir du géorgien, de l'arménien et de l'azéri

Chaque élément traduit est signalé et lié à sa source en langue d'origine à l'endroit où il est utilisé ; le géorgien et l'arménien sont translittérés, l'azéri est en alphabet latin.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/h9bnht79

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

Le présent article porte sur l'évaluation des droits immobiliers dans les trois États du Caucase du Sud. Il met l'accent sur l'expropriation — c'est-à-dire la, la prise de propriété privée par l'État, appelée « eminent domain » (ou « condemnation ») aux — ainsi que sur la manière dont l'indemnisation correspondante est fixée, car c'est là l'aspect de ce domaine sur lequel ces États font état ; l'enregistrement et les documents cadastraux traités ci-après relèvent du même bien à évaluer et ne constituent pas une digression par rapport à celui-ci.

Le Caucase du Sud comprend trois États souverains situés entre la mer Noire et la mer Caspienne : la Géorgie, l'Arménie et l'Azerbaïdjan. Ces trois pays sont abordés ci-après. **La Géorgie** est candidate à l'adhésion à l'Union européenne ; **l'Arménie** et **l'Azerbaïdjan** n'en sont pas membres. Ces trois pays sont membres du Conseil de l'Europe et parties à la Convention européenne des droits de l'homme, dont l'article 1 du protocole n° 1 protège les biens.

Le Caucase du *Nord* — le Daghestan, la Tchétchénie, l'Ingouchie, l' Ossétie du Nord-Alanie, la Kabardino-Balkarie, la Karatchaï-Tcherkessie, l'Adyguée et le kraï de Stavropol — ne font pas partie du présent numéro : il s'agit en effet de sujets fédéraux de la Fédération de Russie, régis par le régime fédéral mentionné dans la rubrique « *Affaires judiciaires russes récentes* » (C11) de ce numéro.

Provenance. Les documents consultés dans une langue autre que l'anglais sont signalés, au moment de leur utilisation, par une note **de source** renvoyant à l' original ; les termes géorgiens et arméniens sont translittérés, l' écriture d'origine étant conservée dans le dossier de vérification du service. Tout ce que ce service dit au sujet d'une décision est son propre résumé en anglais, et non une traduction des termes utilisés par le tribunal. Les citations de jurisprudence et les références législatives doivent être vérifiées par rapport au rapport officiel ou au journal officiel avant d'être invoquées.

Expropriation

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

Trois juridictions, trois mesures législatives différentes et très peu de jurisprudence publiée. Les études par pays sont présentées dans leur intégralité sous cette rubrique ; l'absence de décision repérée reflète simplement ce que ces États publient.

Géorgie — valeur marchande, fixée d'un commun accord ou par le tribunal

La loi. La loi applicable est la loi géorgienne du 23 juillet 1999, n° 2349 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*, dans la traduction anglaise publiée par le « Legislative Herald » intitulée « On the Procedure for the Expropriation of Biens for Pressing Social » — adoptée par le Parlement de Géorgie et publiée au Journal officiel (LHG — le Journal officiel de Géorgie, le journal officiel de l'État dans lequel les lois sont promulguées — 40(47), 11 août 1999). Le texte consolidé présenté ici est la consolidation finale du 13 juin 2023, publiée sur le portail officiel matsne.gov.ge accompagnée d'une traduction officielle en anglais . Une loi organique distincte du 11 novembre 1997, n° 1054, « relative à la procédure d'expropriation de biens en cas de nécessité urgente de répondre aux besoins publics », régit les situations d'urgence (loi martiale,

catastrophes, épidémies), également sur la base d'une « indemnisation intégrale et équitable versée à l'avance » ; elle n'est pas abordée plus en détail ici.

Le fondement constitutionnel est l'article 19 de la Constitution de la Géorgie. Son paragraphe 3, tel que révisé par les lois constitutionnelles de 2017-2018, dispose que l'expropriation est admissible « en cas de besoin social impérieux directement prévu par la loi, sur la base d'une décision de justice ou en cas de nécessité urgente établie par la loi organique, à condition qu'une indemnisation préalable, intégrale et équitable soit versée. L'indemnisation est exonérée de tout impôt et de toute redevance. »

La mesure. La loi définit l'indemnisation en fonction de la valeur marchande. Article 1(f) : l'indemnisation est « une indemnisation anticipée, intégrale et équitable ... en contrepartie du bien exproprié à son propriétaire, sous la forme d'une somme d'argent ou du transfert d'un autre bien ayant la même valeur marchande que le bien exproprié » — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (d'autres biens ayant la valeur marchande du bien exproprié). L'article 6, paragraphe 2, fait de l'évaluation effectuée par l'expropriant un seuil minimal : l'indemnisation « doit être intégrale, équitable et versée à l'avance, et ne doit pas être inférieure au montant déterminé par l'expropriant sur la base de l'évaluation » ; un bien en nature ne peut être accordé qu' avec le consentement du propriétaire, et l'indemnisation est exonérée d'impôts et de frais.

La date. La loi ne contient aucune disposition relative à la date d'évaluation (la date d'évaluation étant la date à laquelle se réfère l'avis d'évaluation). Aucun article ne lie la valeur vénale à la décision judiciaire, au transfert de possession ou à tout autre moment ; la seule règle temporelle est la règle relative aux récoltes mentionnée ci-dessous. La question de la date est laissée à la pratique d'évaluation des experts et des tribunaux.

Qui procède à l'évaluation ? Trois étapes. Avant les négociations, l' expropriant doit, à ses propres frais et « avec l'aide d'un expert indépendant », évaluer le bien et déterminer le montant estimé de l'indemnisation (article 6, paragraphe 1) ; le propriétaire peut faire appel à d'autres experts indépendants à ses propres frais. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre « sur la valeur marchande du bien et le montant de l'indemnisation », chacune d'entre elles peut saisir le tribunal compétent en vertu de la législation civile (article 8, paragraphe 1), et le tribunal peut désigner un expert indépendant conformément au Code de procédure civile, qui rendra un rapport « sur la valeur marchande du bien à exproprier » et de tout bien proposé en échange ; « l'... finale de l'évaluation est effectuée par un tribunal » sur la base de cet avis et des preuves présentées par les parties (article 9). L'expropriant prend en charge l'ensemble des frais des parties, y compris les frais de procédure et d'évaluation (article 10).

Ce qui n'est pas pris en compte. La loi ne contient aucune disposition relative à la « non-prise en compte du projet », à la « plus-value » ou à la « compensation » (la « non-prise en compte du projet » consiste à ne pas tenir compte des variations de valeur causées par le projet public à l'origine de l'expropriation — ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » ou de la « portée du projet » ; la plus-value correspond à l'augmentation de valeur du terrain conservé par le propriétaire causée par ce projet ; et la compensation déduit cette augmentation de l'indemnisation) : rien n'indique qu'une augmentation ou une diminution de valeur causée par le projet d'expropriation doive être exclue de l'évaluation. Sa seule exclusion va à l'encontre du propriétaire : en vertu de l'article 11, les terres agricoles sont évaluées avec les cultures sur pied,

calculées sur la base du revenu que le propriétaire aurait perçu au cours de l'exercice économique en cours, mais « si l'ensemencement des terres agricoles est achevé après l'évaluation du bien, la valeur de celui-ci ne sera pas prise en considération » — l'exclusion de la valeur acquise après l'évaluation, bien connue dans d'autres textes examinés dans la présente étude.

Biens partiels et liés. Il n'existe pas de formule d'évaluation du « reste ». L'article 6, paragraphe 4, exige que la proposition d'achat prévoie également une indemnisation pour les biens « dont la taille, la forme et l'état sont insignifiants, ou dont la valeur est moindre en raison de leur non-exploitabilité, mais qui sont liés au bien à acquérir et qui sont inutiles sans ce dernier » — les biens rattachés rendus inutilisables par l'expropriation sont rachetés en même temps que celle-ci.

Note de Strasbourg. Dans l'affaire *Géorgie c. Russie (IV)* (réparation équitable — la Cour européenne des droits de l'homme phase distincte d'indemnisation, en vertu de l'article 41 de la Convention, après qu'une violation a été constatée), n° 39611/18, une chambre de la deuxième section de cette Cour (« Strasbourg » ; les comités et les chambres constituent ses instances inférieures à la Grande Chambre) a, le 14 octobre 2025 a condamné la Russie à verser à la Géorgie la somme de 253 018 000 euros au titre de quelque 30 000 victimes de la « frontaliisation » des lignes de démarcation administratives (la mise en place de clôtures et d'autres barrières physiques le long de ces lignes), dont environ 224 250 000 euros concernent les violations de l'article 8 et de l'article 1er du Protocole n° 1 constatées à l'égard d'au moins 23 000 personnes d'origine géorgienne coupées de leurs foyers, de leurs terres et de leurs biens. Le service présente cette indemnisation à titre de référence quant au montant de l'indemnisation uniquement : il s'agit d'une indemnisation collective interétatique en matière de droits de l'homme calculée par habitant, et non d'un montant résultant du droit national en matière d'évaluation, et elle n'a aucune incidence sur la mesure légale mentionnée ci-dessus. *L'affaire Taganova et autres c. Géorgie et Russie* (17 décembre 2024, n° 18102/04 et autres), concernant des propriétaires déplacés en Abkhazie, est mentionnée pour la même raison et n'est pas traitée. À titre de contexte pour les deux affaires : L'article 5, paragraphe 1, de la loi géorgienne sur les territoires occupés (n° 431 du 23 octobre 2008) déclare nulle, dès sa conclusion, toute transaction immobilière conclue sur les territoires occupés en violation de la législation géorgienne.

La Géorgie est candidate à l'adhésion à l'Union européenne, membre du Conseil de l'Europe et partie à la Convention européenne des droits de l'homme ; le montant de l'indemnisation relève, comme dans l'ensemble de la présente étude, du droit national.

Conséquences pour les experts. La directive géorgienne est une directive fondée sur la valeur de marché, dotée d'un cadre procédural exceptionnellement ouvert. L' expertise de l'expropriant constitue un seuil légal, et non un plafond — l'indemnisation « ne doit pas être inférieure » à ce montant — de sorte que l'expertise présentée par le propriétaire ne peut qu'augmenter ce montant. Et comme la loi ne fixe aucune date d'évaluation, celle-ci relève elle-même de la preuve et de la présentation des arguments : sur un marché en hausse, la différence entre l' évaluation initiale de l'expropriant et la valeur retenue lors de l'évaluation finale par le tribunal n'est pas régie par le texte, et l'expert doit préciser la date retenue et la sensibilité à celle-ci.

Le cadastre est désormais clos. La Géorgie a achevé son programme d' enregistrement foncier systématique le 1er janvier 2026. L'Agence nationale du registre public indique qu'au 1er décembre 2025, 2 094 707 parcelles couvrant 1 101 570 hectares avaient été cadastrées sans frais pour le propriétaire, que plus de 1,4 million de citoyens sont devenus des propriétaires fonciers enregistrés

au cours de ce processus, et que la couverture cadastrale a dépassé 95 %. Depuis cette date, les inscriptions se poursuivent de manière sporadique, sur demande.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit de l'évolution géorgienne la plus déterminante de cette période pour la pratique de l'évaluation immobilière, et elle revêt un caractère administratif plutôt que judiciaire. Un cadastre couvrant la quasi-totalité du pays modifie la base probatoire : l'identification du bien à évaluer, de ses limites et des biens comparables cesse d'être l'obstacle qu'elle représentait auparavant, et une expertise géorgienne qui continue de considérer les informations enregistrées comme peu fiables devrait en expliquer les raisons au cas par cas plutôt que de formuler une affirmation générale. La réserve à formuler est que la couverture n'est pas synonyme d'exactitude, et que les parcelles enregistrées dans le cadre d'un recensement systématique et gratuit n'ont pas été contestées individuellement.

La commission de Tbilissi et les limites de la cassation. Dans l'affaire № bs-1267(k-25), jugée le 18 mars 2026, la chambre administrative de la Cour suprême a rejeté comme irrecevable un pourvoi en cassation formé par la commission du maire de Tbilissi qui reconnaît le droit de propriété sur un terrain occupé arbitrairement. Le bien en question était une parcelle de 367 mètres carrés située dans le quartier de la rue Kutaisi № 59. La décision porte sur la recevabilité du recours formé par la commission elle-même plutôt que sur le montant d'une éventuelle indemnisation.

***Tordia* — encore une fois, le prix du retard.** Dans l'affaire *Tordia and Others v. Georgia* (requête n° 24060/23, 9 décembre 2025), la Cour européenne des droits de l'homme a constaté des violations des articles 6 et 13, dans la mesure où la procédure visant à rétablir les droits de propriété sur les biens actions de Tbilaviamsheni s'est étalée du 2 juillet 2013 au 8 août 2024, et a accordé 2 300 euros à chaque requérant. Cette indemnité concerne le retard, et non les biens ; mais le délai de onze ans entre la demande et la résolution est un fait concernant l'instance dans laquelle une expertise géorgienne sera examinée, et la rubrique égyptienne de ce numéro soulève un point connexe concernant l'impact de ce retard sur le montant lui-même.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été lues dans la traduction officielle en anglais et recoupées avec le texte consolidé géorgien (consolidation finale du 13 juin 2023) disponible sur matsne.gov.ge, document n° 16480 ; l'article 19 de la Constitution a été consulté dans la traduction officielle en anglais de la Constitution sur le même portail (document 30346), et la loi sur les territoires occupés au document 19132. Le jugement de « juste satisfaction » a été vérifié sur HUDOC (référence 001-245255) : la date est le le 14 octobre 2025 (et non le 13 octobre, comme cela est parfois indiqué) et le montant total s'élève à 253 018 000 EUR. Deux éléments précédemment considérés comme invérifiables ont depuis été vérifiés à l'aide de sources primaires accessibles et sont mentionnés ci-dessus : l'achèvement de l'enregistrement cadastral systématique au 1er janvier 2026, tel qu'indiqué dans l'annonce de l'Agence nationale du registre public, et la décision de la Cour suprême dans l'affaire bs-1267(k-25), consultable sur le portail de la Cour. L'affaire connexe bs-1138(k-25) du 26 février 2026 concernant l'enregistrement systématique par opposition à l'enregistrement sporadique dispose désormais d'une référence accessible sur le même portail, mais n'a pas été consultée par ce service. L'affaire bs-1267(k-25) porte sur la recevabilité et l' *Tordia*, sur le retard ; les décisions de la Cour suprême de 2025-2026 qui interprètent les dispositions relatives à l'indemnisation de la loi n° 2349 sont présentées dans les paragraphes qui suivent.

Source — Georgian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (loi n° 2349 du 23 juillet 1999), texte consolidé avec traduction officielle en anglais, Legislative de Géorgie, `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Autres sources — Cour suprême de Géorgie, affaire № bs-1267(k-25), 18 mars 2026, texte intégral (officiel, à lire en géorgien) : `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0` ; bs-1138(k-25) : `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0` ; Agence nationale du registre public sur l'achèvement de l'enregistrement systématique (officiel, à lire en anglais) : `https://www.napr.gov.ge/en/news/127` ; *Tordia and Others v.*

Georgia, requête n° 24060/23 : https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni.

C'est le tribunal qui fixe la valeur, et non l'expert : *as-1172-2024* . Chambre civile, 20 février 2026. La cour d'appel s'était fondée sur la valeur de marché indiquée dans une conclusion du Bureau national d'expertise judiciaire datant de novembre 2016 — 10 GEL le mètre carré, soit 40 000 GEL pour un terrain de 4 000 mètres carrés — bien qu'une autre conclusion du Bureau datée de mai 2019 ait évalué le terrain à 624 000 GEL et les bâtiments à 72 835 GEL. La Cour de cassation a annulé la décision et renvoyé l'affaire, en réaffirmant le projet énoncé aux articles 6 et 9 de la loi sur l'expropriation : l'expropriant évalue à la valeur du marché par l'intermédiaire d'un expert indépendant, le propriétaire peut engager le sien, le tribunal peut en désigner un — et c'est le tribunal, et non l'expert, qui procède à l'évaluation finale .

Biens comparables hors période et utilisation potentielle : *as-746-2024* . 13 février 2025. Le rapport d'un expert (évaluateur) fondé sur des comparaisons a été rejeté car les transactions sur lesquelles il s'appuyait ne relevaient pas de la période concernée et la source des prix n'a pas pu être vérifiée ; une indemnisation équitable doit refléter l'utilisation potentielle et non seulement l'utilisation actuelle ; et le tribunal « n'est pas lié uniquement par les conclusions des experts », mais fixe la juste valeur sur la base de l'ensemble des éléments de preuve.

L'évaluateur désigné par le propriétaire a retenu les références suivantes : *as-455-2025* et *as-366-2025*. Dans *le rapport as-455-2025* (19 juin 2025), la juste valeur a été fixée au montant indiqué par le propriétaire, soit 11,62 GEL le mètre carré — 23 100 GEL pour 1 993 mètres carrés, chiffre étayé par des contrats de vente enregistrés portant sur des parcelles voisines à environ 27,8 GEL — contre 9 532 GEL déjà versés ; le tribunal a cité la mise en garde formulée par l'évaluateur lui-même, selon laquelle le rapport exprime un avis professionnel à la date d'évaluation et ne garantit pas un prix de vente. Dans l'affaire *as-366-2025* (26 septembre 2025), une offre de 50 040 GEL a été écartée par des preuves indiquant que la parcelle avait été achetée pour 100 000 GEL et évaluée à des fins hypothécaires par un cabinet international à un montant à peu près équivalent ; la Cour de cassation a décrit l'objet de son propre examen comme étant « la valeur juste et adéquate ».

Noisettes à 90 ou 448 lari par plant : *as-43-2026* . 21 mai 2026. L'évaluateur de l'expropriant a évalué les plantations à 90 GEL par plant, tandis que l'expert indépendant du propriétaire les a estimées à 448 ; la cour d'appel a accordé 75 912 GEL supplémentaires et le pourvoi a été jugé irrecevable. Une divergence multipliée par cinq concernant une culture horticole, résolue en donnant la préférence à l'expert indépendant.

Lorsque l'évaluation *n' est pas* fixée. Quatre décisions de la Chambre administrative de 2025-2026 ont systématiquement jugé que l'évaluation et le montant de l'indemnisation ne sont pas examinés dans le cadre de la procédure administrative accordant le droit d'expropriation : en vertu de l'article 8, paragraphe 1, chacune des parties intente une action au civil. Et dans l'affaire *bs-482(k-25)* (29 janvier 2026), le tribunal a admis qu'une restriction à la construction imposée par Bakuriani, avec un coefficient conditionnel de 0,4, « réduisait la valeur marchande » et la liquidité du terrain.

Conséquences pour les experts. La Géorgie publie davantage d'arguments exploitables en matière d'évaluation d'expropriation que toute autre juridiction de cette région, et le fil conducteur est que

le tribunal traite chaque expertise — celle de l'État, celle du propriétaire, celle du bureau d'expertise judiciaire — comme un élément de preuve à prendre en compte plutôt que comme une réponse à adopter. À deux reprises au cours de cette période, c'est l'évaluateur désigné par le propriétaire qui a eu gain de cause sans réserve.

Source — Tous ces textes sont disponibles dans les textes officiels de la Cour suprême de Géorgie (en géorgien) : `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1` ; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1` ; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1` ; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1` ; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1` ; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`.

Arménie — valeur de marché majorée d'une retenue légale de 15 %

Le texte de loi. La loi applicable est la loi de la République d'Arménie HO-185-N, adoptée par l'Assemblée nationale le 27 novembre 2006, signée le 12 décembre 2006 et en vigueur depuis le 30 décembre 2006 (Journal officiel HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*, le Bulletin officiel de la République d' Arménie — 20/12/2006/64(519), art. 1306). Son titre initial — « *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin* », « Sur l'aliénation de biens pour les besoins de la société et de l'État — a été remplacé par la loi modificative HO-405-N du 24 octobre 2018 ; l'acte s'intitule désormais « *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin* » — Sur l'aliénation de biens dans le but de garantir les intérêts publics. Le texte présenté ici est la version officielle en vigueur depuis le 17 février 2026 sur le portail juridique de l'État arlis.am, dont la dernière modification est la loi HO-28-N du 11 février 2026. L'article 3 réaffirme les conditions constitutionnelles : l'aliénation ne peut avoir lieu que dans des cas exceptionnels et selon une procédure prévue par la loi, et moyennant une « *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*» — une indemnisation préalable et équivalente. Cela s'inscrit dans le droit fil de l'article 60, paragraphe 5, de la Constitution : l'aliénation visant à garantir les intérêts supérieurs du public n'est effectuée que dans des cas exceptionnels prévus par la loi, « uniquement moyennant une indemnisation préalable et équivalente » ; en vertu de l'article 60, paragraphe 4, nul ne peut être privé de ses biens, sauf par une procédure judiciaire dans les cas prévus par la loi.

La mesure. L'article 11, paragraphe 1, de la loi « » le stipule en une seule phrase : une indemnité équivalente est versée pour le bien cédé, et « *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary* » — *le montant correspondant à quinze pour cent au-dessus de la valeur marchande du bien cédé est considéré comme équivalent* — sauf dans les cas prévus par la loi elle-même. La mesure légale correspond donc à la valeur marchande majorée d'un pourcentage fixe, forme que cette étude a relevée en Suède et en Finlande. À cela s'ajoutent d'autres montants prévus par la loi. L'article 11, paragraphe 1.1 (un amendement) ajoute un *deuxième* montant conditionnel de quinze pour cent de la valeur marchande — payable dans les trois jours suivant la libération et la remise du bien — aux propriétaires et aux titulaires de droits immobiliers (à l'exception des créanciers hypothécaires) qui n'ont pas fait obstacle au relevé du bien, ont conclu le contrat d'acquisition (ou ont été réputés l'avoir conclu) et ont libéré les lieux dans les délais. L'article 11, paragraphe 3, prévoit une indemnisation pour l' interruption d'une activité entrepreneuriale exercée sur le bien immobilier, pour une durée maximale d'un an, dont le montant et les modalités sont fixés par le gouvernement, ainsi que des mesures de réinstallation et d'aide sociale décidées par le gouvernement. L'article 12 assortit le projet d'une règle relative au dépôt : si aucun contrat n'est conclu dans les trois mois suivant l'offre, l'acquéreur doit déposer l'indemnité correspondante *, majorée de vingt pour cent de cette somme*, auprès du greffe du tribunal ou d'un notaire avant de poursuivre la procédure.

L'article 11, paragraphe 2, définit la valeur de marché comme le prix de vente le plus probable constaté sur un marché libre et concurrentiel entre un vendeur et un acheteur avertis, dans des conditions de commerce équitable et dans le respect de la légalité. Trois exceptions viennent nuancer cette base : les constructions non autorisées et non enregistrées en vertu de la législation arménienne ne sont pas prises en compte dans l'évaluation (article 11, paragraphe 4.1) ; les terrains sont évalués séparément en tant que terrains non bâtis, les arbres, les cultures et autres améliorations attachées étant évalués séparément (article 11, paragraphe 4.2) ; et dans les immeubles collectifs abandonnés (*vtarayin*) , le logement (hors terrain) est évalué en prenant la valeur d'un bien comparable non délabré situé dans la même zone d'évaluation et en la réduisant de trente pour cent (article 11, paragraphe 4.3) — l'un des « cas prévus par la loi » qui nuancent la règle des quinze pour cent.

La date. Article 11(3.1) : la valeur de marché du bien immobilier faisant l'objet de l'aliénation « est évaluée et déterminée à la date à laquelle l'évaluation est effectuée » (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). Le point de référence est l'acte de l'évaluateur lui-même, et non la décision administrative ou le transfert.

Qui procède à l'évaluation ? Seule une personne habilitée à exercer la fonction d'évaluateur en vertu de la loi sur l'activité d'évaluation peut être mandatée, conformément aux normes d'évaluation fixées par le gouvernement (article 11, paragraphe 3.1). Le propriétaire est informé de la liste des évaluateurs éligibles et peut, dans un délai de deux semaines, désigner l'évaluateur de son choix, qui devra alors être mandaté ; à défaut de désignation, l'évaluateur est sélectionné au hasard selon une procédure fixée par le gouvernement (article 11, paragraphe 2) — la procédure de sélection est désormais définie dans la décision gouvernementale n° 882-N du 18 juin 2026. En ce qui concerne les titres, des règles d'évaluation spécifiques s'appliquent, les instruments cotés en bourse étant pris au cours de clôture ; lorsque l'acquéreur et le propriétaire commandent tous deux des rapports, c'est la moyenne des valeurs indiquées qui prévaut (article 11, paragraphe 3.1).

Ce qui n'est pas pris en compte. L'article 11, paragraphe 4, constitue un véritable projet de non-prise en compte, et son effet est double : la valeur de marché du bien cédé « ne doit pas inclure toute diminution ou augmentation de la valeur du bien » imputable (a) à la finalité pour laquelle le bien est cédé, (b) au fait de son aliénation dans l' intérêt supérieur du public, (c) à toute action préliminaire de l'acquéreur liée à l'aliénation, y compris l'étude préliminaire, ou (d) aux droits réels existant sur le bien immobilier.

Alienations partielles. L'article 5, paragraphe 2, confère au propriétaire, lorsque seule une partie du bien est aliénée, le droit d'exiger l'aliénation de la partie non aliénée dans trois cas : lorsque le reste perd pour le propriétaire l'importance économique ou fonctionnelle qu'il avait avant la séparation (la dissociation du reste de la partie aliénée), quelles que soient les proportions ; lorsque le reste est insignifiant par rapport à la partie cédée — ce qui est présumé être le cas lorsque au moins soixante-quinze pour cent de l'ensemble est aliéné ; et lorsque la valeur marchande du reste diminue de manière substantielle, d'au moins vingt-cinq pour cent, à la suite de l'aliénation partielle. La demande doit être introduite dans un délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la décision gouvernementale reconnaissant l'intérêt public prépondérant.

Note relative au dossier. Il existe en Arménie un dossier judiciaire relatif à la récupération de terres par l'État — qui inclurait, selon certaines sources, un arrêt du tribunal administratif rendu le 15 juin 2026 invalidant l'enregistrement de 2005 de quelque 225 hectares à Tsaghkadzor

au nom du Comité national Comité olympique national, faisant l'objet d'un recours et n'étant pas définitif. Il s'agit d'une annulation de titre de propriété et d'une récupération d'actifs, et non d'une indemnisation pour aliénation, et cette affaire est ici considérée comme ne relevant pas du champ d'application de la présente étude d'évaluation ; elle n'a pas été vérifiée à l'aide d'une source primaire.

L'Arménie n'est pas un État membre de l'Union européenne ; elle est membre du Conseil de l'Europe et partie à la Convention européenne des droits de l'homme. Le montant de l'indemnisation relève, comme dans l'ensemble de la présente étude, du droit national.

Conséquences pour les experts. La directive arménienne distingue avec une clarté inhabituelle l'évaluation de l'arithmétique de l'indemnisation. La tâche de l'évaluateur consiste à déterminer la valeur de marché, datée par son propre acte, épurée par la disposition de l'article 11, paragraphe 4, qui exclut tout ce que le projet et les démarches préliminaires de l'acquéreur ont pu influencer en matière de prix ; la loi ajoute ensuite les quinze pour cent, les quinze pour cent supplémentaires conditionnels, ainsi que les sommes fixées par le gouvernement au titre de la perte d'exploitation. Le rapport doit donc indiquer la valeur de marché brute et laisser à la loi le soin de à lui appliquer — et, en cas d'expropriation partielle, devrait quantifier la baisse de valeur de la partie restante, puisque le seuil de vingt-cinq pour cent prévu à l'article 5, paragraphe 2, transforme ce chiffre en un droit de contraindre à l'aliénation de l'ensemble.

Le registre d'Erevan — le seuil dans la pratique. Les dispositions relatives à l'indemnisation ne sont pas sans effet. Le calendrier des expropriations publié par la municipalité d'Erevan pour cette période recense onze dossiers judiciaires concernant l'indemnisation, l'expropriation de parcelles entières et les successions. L'un d'entre eux est révélateur de la disposition analysée ci-dessus : le dossier n° 210, référence cadastrale 01-006-0708-0051, concerne 857,2 mètres carrés d'une parcelle de 1 600, avec une audience prévue le 2 février 2026. Une expropriation portant sur environ cinquante-quatre pour cent de la parcelle ne satisfait à aucun des critères chiffrés de l' l'article 5, paragraphe 2 : elle est inférieure aux soixante-quinze pour cent à partir desquels le reste est considéré comme insignifiant, et le critère des vingt-cinq pour cent porte sur la baisse de la valeur marchande du reste, et non sur la part de la superficie expropriée. Ces deux seuils ont de toute façon été ajoutés par la loi HO-28-N, en vigueur à compter du 17 février 2026, après la date de l'audience prévue. À la lecture du barème, la voie à suivre par un tel propriétaire pour obtenir l'expropriation de l'ensemble de la parcelle était la première branche — à savoir que le reste avait perdu son importance économique ou fonctionnelle — et il s'agit là d'une question de preuve, pour laquelle la valeur du reste avant et après constitue la preuve naturelle.

Tsaghkadzor — une entité cadastrale et un titre restitué. En juin 2026, le tribunal administratif a invalidé l'enregistrement effectué en décembre 2005 par le Comité national olympique arménien portant sur 225,1 hectares au niveau du téléphérique de Tsaghkadzor, le titre de propriété devant revenir à la République lorsque le jugement deviendra définitif. La valeur cadastrale de ce terrain est estimée à environ 36,4 milliards d'AMD, soit environ $ 95 millions de dollars américains. Aucune indemnité n'a été fixée : ce chiffre correspond à la valeur cadastrale et est cité ici pour indiquer la valeur de ce qui revient à l'État plutôt que comme une évaluation judiciaire.

***Tufenkian* — la loi d'expropriation elle-même faisant l'objet d'une contestation.** Le projet immobilier « Old Yerevan », situé au 32, rue Buzand, a donné lieu à la plus vive contestation de la loi à ce jour : rejet en première instance le 25 mars 2025, renvoi par la Cour d'appel, classement

sans suite par la Cour constitutionnelle en décembre 2025 du recours de la société contre la loi sur l'expropriation, et une requête devant la Cour européenne des droits de l' homme déposée le 26 février 2026 concernant le droit à la propriété, à un procès équitable et à un recours. Aucune indemnisation n'a été accordée au niveau national.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans le texte officiel arménien de la Constitution en vigueur à compter du 17 février 2026 sur arlis.am (loi n° 220993) ; le texte arménien fait foi et toutes les phrases citées en ont été tirées mot pour mot et translittérées. L'article 60 de la Constitution a été consulté dans le texte arménien sur le même portail. La prime de quinze pour cent prévue à l'article 11(1) est confirmée dans le texte actuel en ces termes (*tasnhing tokos* — quinze pour cent), tout comme les quinze pour cent supplémentaires conditionnels de l'article 11(1.1) et l'augmentation de vingt pour cent du dépôt prévue à l'article 12. Aucune traduction officielle en anglais n'a été utilisée. Aucune décision de justice arménienne de 2024 à 2026 interprétant les dispositions relatives à l'indemnisation de la loi HO-185-N n'a été retrouvée. Les affaires de Tsaghkadzor, du registre d'Erevan et d' *Tufenkian*, exposées ci-dessus, reposent sur des rapports et sur un calendrier municipal, et non sur des textes de jugement consultés par ce service, et aucune d'entre elles n'évalue d'indemnisation au titre de ces dispositions. Le service note que les récentes modifications (loi HO-28-N du 11 février 2026 ; décision gouvernementale n° 882-N du 18 juin 2026 relative à la sélection des évaluateurs) montrent que le projet fait l'objet d'une évolution législative active.

Source — Armenian, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi HO-185-N du 27 novembre 2006 relative à la protection de la santé publique contre les risques liés à la pollution atmosphérique (Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin), publication officielle, ARLIS — Système d'information juridique arménien arménien, `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Autres sources — Municipalité d'Erevan calendrier des expropriations (à lire en arménien) : `https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf` ; reportages sur Tsaghkadzor (en anglais) : `https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky` ; *Tufenkian* (en anglais) : `https://hetq.am/en/article/180978`.

Un deuxième pourcentage de 15 %, celui-ci étant soumis à condition : loi HO-28-N de 2026. En vigueur depuis le 17 février 2026, modifiant la loi sur l'aliénation pour raison d'intérêt public impérieux. L'ajout de base de quinze pour cent à la valeur vénale prévu à l'article 11, paragraphe 1, est maintenu ; l'amendement le nuance par les mots « sauf dans les cas prévus par la présente loi ». Un nouvel article 11, paragraphe 1.1, ajoute une *seconde* majoration de quinze pour cent de la valeur marchande à titre d'indemnisation supplémentaire, payable dans les trois jours suivant la libération et la remise du bien — *à condition* que le propriétaire n'ait pas entravé l'accès pour le procès-verbal de constat, qu'il ait signé ou soit réputé avoir signé le contrat, et qu'il ait libéré les lieux dans les délais. En cas d'expropriation partielle, le reste est considéré comme « négligeable » si soixante-quinze pour cent ou plus sont expropriés, et le propriétaire peut exiger l'acquisition du reste lorsque sa valeur vénale baisse de vingt-cinq pour cent ou plus.

Et le droit du propriétaire de désigner l'évaluateur. Cette même loi accorde au propriétaire un délai de deux semaines, après notification et avant la désignation de l'évaluateur, pour désigner un évaluateur qui devra alors être engagé ; à défaut, l'évaluateur est désigné selon une procédure gouvernementale, régie par la décision gouvernementale n° 882-N du 18 juin 2026 et entrant en vigueur cinq mois après sa publication officielle le 19 juin 2026. Il ne s'agit pas d'un simple tirage au sort. Le logiciel de la commission cadastrale tire au sort cinq évaluateurs dans le registre ; leur identité n'est pas divulguée aux autres ; chacun dispose de trois jours ouvrés pour déposer une offre de prix sous pli fermé ; et le programme désigne celui qui propose le prix le plus bas, en procédant à un tirage au sort uniquement en cas d'égalité entre les offres les plus basses. Seules les personnes habilitées en vertu de la loi sur l'activité d'expertise peuvent procéder à l'évaluation.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'Arménie a pris une mesure qu'aucune autre juridiction de cette enquête n'a osé adopter : elle a instauré une deuxième majoration légale venant s'ajouter à la première et l'a subordonnée à la coopération du propriétaire, tout en accordant à ce dernier un droit de désignation prioritaire sur le choix de l'évaluateur. La première mesure transforme une partie de l'indemnisation en une prime d'incitation ; la seconde répond à la critique formulée tant au Kenya, en Géorgie qu'en Turquie, selon laquelle l'évaluateur est à la solde de l'autorité expropriante. La solution de repli y répond moins bien : une présélection aléatoire prive l'acquéreur de son choix, mais la désignation de l'offre sous pli fermé la plus basse se fait sur la base des honoraires, et un évaluateur choisi pour son faible coût n'est pas pour autant garanti d'être indépendant ou rigoureux.

Source — Loi n° HO-28-N et décision gouvernementale n° 882-N, système officiel d' information juridique (à lire en arménien) : `https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest` et `https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest`.

Azerbaïdjan — le plus élevé entre le prix du marché et le coût de remise en état, à la date d'inventaire

Le texte de loi. La loi applicable est la loi de la République d'Azerbaïdjan n° 987-IIIQ du 20 avril 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — relative à l'expropriation de terrains pour les besoins de l'État — publiée dans le journal « *Azərbaycan* » n° 114 du 27 mai 2010 ; le texte consolidé présenté ici est la version en vigueur sur le portail officiel e-qanun.az (référence 19613, statut « en vigueur »). Il s'agit d'un code de 83 articles régissant l'ensemble du processus d'acquisition . Le fondement constitutionnel est l'article 29(IV) de la Constitution : nul ne peut être privé de sa propriété sans décision judiciaire , et l'expropriation pour cause d'utilité publique n'est autorisée « qu'à condition d'une indemnisation préalable et équitable de sa valeur » (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). L'article 157.9 du Code civil encadre toute expropriation au regard de la loi de 2010 et la limite à une liste exhaustive de finalités (routes et voies de communication d'importance nationale, sécurité des frontières, installations de défense et de sécurité, exploitations minières d'importance nationale, extension des ports, aéroports).

La mesure. Article 54.1 : toute personne concernée par l' expropriation doit recevoir une indemnisation équitable (*ədalətli kompensasiya*) conformément à la loi ; en vertu de l'article 54.2, celle-ci est versée aux frais du projet nécessitant l'expropriation. L'article 55 prévoit deux méthodes : le prix du marché du terrain conformément à l'article 58 ; ou, lorsqu'il n'existe pas de marché foncier dans la région (ou que le marché est trop restreint pour établir un prix réel du marché), ou lorsqu'un terrain de remplacement est accordé, le prix de restitution prévu à l'article 59. Lorsque les deux méthodes sont applicables, « la méthode donnant le prix le plus élevé du terrain est appliquée » (article 55.2). L'article 56 énumère les facteurs à prendre en compte, en commençant par un principe de rétablissement — l'indemnisation doit être telle que les personnes déplacées ne se retrouvent pas dans une situation plus défavorable, en termes de biens, de moyens de subsistance, de revenus et de niveau de vie, qu'auparavant — puis en abordant l'inflation, le prix du marché visé à l'article 58, le préjudice lié à la cession partielle lorsqu'une partie seulement est expropriée (56.1.4), les dommages causés aux autres biens de la personne ou à son revenu réel (56.1.5), ainsi que l'ensemble des frais et pertes liés au déménagement (56.1.6). L'article 63 ajoute une indemnisation pour les désagréments (aux États-Unis, les indemnités de relogement) (frais juridiques, d'expertise et d'évaluation, transport du bétail, pertes de revenus et indemnités transitoires, reconversion professionnelle, remplacement de l'approvisionnement alimentaire) ; L'article 66 ajoute une indemnité de préjudice lorsqu'un logement est exproprié, représentant 5 à 10 % du montant total de l'indemnisation, calculée en fonction de l'ancienneté de résidence du demandeur (5 % pour cinq

ans, passant à 10 % au-delà de dix ans) ; L'article 72.1 prévoit des intérêts au taux de la Banque centrale majoré d'un point de pourcentage, à compter de la date d'échéance jusqu'au paiement ou au dépôt.

L'article 58.1 définit le prix du marché comme le prix probable auquel le terrain, *dans l'état où il se trouve à la date d'inventaire*, serait vendu par un vendeur consentant à un acheteur consentant sur le marché libre. L'article 58.2 rend cette détermination mécanique : il s'agit de la moyenne des trois prix les plus élevés figurant dans des actes de vente notariés portant sur des biens comparables au cours des trois mois précédant la date d'inventaire, situés dans un rayon de 100 mètres autour du terrain exproprié, ce rayon pouvant être étendu à 250 puis à 500 mètres s'il n'existe pas de marché à cet endroit, et à défaut, dans le district ou la ville (articles 58.3 à 58.4). Le prix de remise en état prévu à l'article 59 correspond à une mesure du coût de remplacement — un terrain équivalent mis au même niveau de qualité, ou un logement ou bâtiment équivalent, majoré des frais de déménagement, d'enregistrement, de conception et d'entrepreneur — et l'article 59.4 stipule que l'amortissement *n'*est *pas* déduit et que « la valeur du bénéfice général à tirer de l' acquisition n'est pas déduite de la valeur du bien acquis » — une règle expresse de non-compensation au sein de la mesure de restauration.

La date. L'évaluation est entièrement fondée sur la *siyahıya alınma tarixi* — la date d'inventaire (énumération) du bien dans le cadre de la procédure d'acquisition : état à cette date (article 58.1), biens comparables datant des trois mois précédant cette date (article 58, paragraphe 2), et les améliorations apportées après cette date étant exclues (article 57, paragraphe 1, point 5).

Ce qui n'est pas pris en compte. L'article 57.1 exclut de l'évaluation de l'indemnisation : le degré d'urgence de l'expropriation (57.1.1) ; le refus de la personne concernée de quitter les lieux (57.1.2) ; « la baisse du prix du terrain pouvant résulter de son utilisation future » (57.1.3) *et* « l'augmentation du prix du terrain pouvant résulter de son utilisation future » (57.1.4) — une exclusion dans les deux sens des effets sur la valeur liés à l'utilisation prévue ; ainsi que les dépenses de reconstruction et autres aménagements apportés au terrain après la date d'inventaire, à l'exception de l'entretien des structures existantes et de la poursuite de l'exploitation agricole (57.1.5).

Qui procède à l'évaluation ? Une commission d'évaluation (*qiymətləndirmə komissiyası*) créée par la décision d'expropriation recueille et analyse les données relatives aux prix du marché et aux coûts de remise en état des terrains expropriés et des terrains adjacents, mandate un évaluateur indépendant sélectionné par voie d'appel d'offres (article 23.1.4), examine les propositions de l'évaluateur et l'avis de l'autorité de contrôle — qui peut recommander d'ajuster à la hausse ou à la baisse le prix proposé afin de l'aligner sur le marché (article 24.2) — et fixe l' indemnisation de chaque personne concernée, en indiquant séparément le prix du marché de chaque bien (article 23.1.5). Les litiges et les réclamations sont portés devant les tribunaux en vertu des articles 52 et 75 à 76.

Expropriations partielles et terrains adjacents. Le préjudice lié au morcellement subi par le terrain conservé constitue un élément d'évaluation obligatoire (article 56.1.4) , et l'article 60 ajoute une règle particulière lorsque le morcellement prévoit l' utilisation du reste du terrain pour des routes, des canalisations, des murs, des ponts et des ouvrages similaires. L'article 61 donne à l'organisme acquéreur la possibilité, lorsque l' indemnité réclamée pour la partie est égale ou supérieure au prix d' acquisition de l'ensemble, de décider d'acquérir également le reste. L'article 62

étend l'indemnisation aux personnes dont les terrains *attenants* (dont aucune partie n'est expropriée) subissent un préjudice du fait de la construction ou des restrictions légales liées aux travaux — préjudice (indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve) sans qu'il y ait expropriation.

Note relative à la validité du titre. Le 18 mai 2026, les chambres civiles et commerciales de la Cour suprême, siégeant conjointement en vertu de l'article 418-1 du Code de procédure civile afin d'harmoniser la pratique, ont rendu une décision (*qərardad*) n° 02/2026 concernant la bonne foi des tiers acquérant des droits réels sur des biens immobiliers (droits sur la chose elle-même, opposables à tous — propriété, hypothèque, servitude — par opposition aux droits contractuels) — le problème de la chaîne d'enregistrement falsifiée : un appartement a quitté les mains de son propriétaire sur la base d'une procuration falsifiée et a été revendu à deux reprises. Comme indiqué dans l'arrêt : les tribunaux doivent, quels que soient les moyens invoqués, examiner la validité des transactions sous-jacentes à l'inscription au registre ; le véritable propriétaire ne peut contester les contrats ultérieurs qu'en invoquant leur nullité (*uydurma əqd*, la transaction fictive visée à l'article 340.1 du Code civil), et le caractère fictif est démontré par des indices pris dans leur ensemble, un seul suffisant rarement — lien de parenté, d'amitié ou de dépendance entre les parties, un prix nettement inférieur à la juste valeur marchande sans motif valable, l'absence d'inspection du bien, la non-livraison le bien restant en possession du propriétaire initial, des moyens incompatibles avec le prix, et une passivité procédurale (paragraphes 43 à 44). Un acquéreur ultérieur ne perd la protection que si le registre comportait une objection ou s'il savait, ou s'il doit être présumé, au vu des preuves, avoir su que l'inscription était erronée (paragraphe 70) ; un acquéreur de bonne foi, s'étant fié au registre, conserve le bien, et le recours du propriétaire dépossédé consiste en des dommages-intérêts à l'encontre du faussaire, du premier cessionnaire et, le cas échéant, cas, le notaire (paragraphes 99 à 104), ce dernier étant solidairement responsable avec les autres auteurs de l'infraction lorsque sa faute professionnelle est prouvée. La bonne foi ne protège pas les acquisitions de biens communs entre époux cédés sans le consentement requis (article 225.6 du Code civil), les acquisitions résultant d'une double inscription, les biens non susceptibles d'être détenus en propriété privée tels que les zones naturelles spécialement protégées, ni les acquisitions à titre gratuit telles que les donations (paragraphe 74). Le département note que la décision revêt la forme d'une décision d'unification collégiale conjointe, et non d'une décision du Plénum, et que sa date est le 18 mai 2026 — les documents diffusés sous le titre « Orientations du Plénum de juin 2026 » décrivent cet acte.

Note de Strasbourg. Dans l'affaire *Mammadova et Mammadov c. Azerbaïdjan*, n° 31618/18, une chambre de la troisième section, le 24 mars 2026 a constaté une violation de l'article 1 du Protocole n° 1, dans la mesure où l'appartement des requérants à Bakou avait été démoli en 2016 sur la base d'un avis de « délabrement urgent », sans leur consentement et en l'absence de aucune procédure juridique spécifique autorisant la démolition forcée d'un bien immobilier privé : la privation était dépourvue de fondement juridique. La Cour a accordé conjointement 126 000 euros de dommages-intérêts matériels et 3 000 euros de dommages-intérêts moraux. Cette affaire porte sur la légalité de la mesure et non sur son évaluation ; elle est mentionnée uniquement dans le contexte de la privation de biens.

L'Azerbaïdjan n'est pas un État membre de l'Union européenne ; il est membre du Conseil de l'Europe et partie à la Convention européenne des droits de l'homme. Le montant de l'indemnisation relève, comme dans l'ensemble de la présente étude, du droit national.

Conséquences pour les experts immobiliers. La directive azerbaïdjanaise est d'une rigueur inhab-

ituelle dans le cadre de cette étude : le prix du marché n'est pas une estimation de la valeur, mais la moyenne des trois biens comparables notariés les plus élevés situés dans un rayon légal et sur une période de trois mois précédant la date d'inventaire, tandis que le prix de remise en état alternatif correspond à un calcul du coût de remplacement tenant compte de l'amortissement et des avantages du projet expressément laissés à la charge du propriétaire ; ces deux mesures sont tranchées par une règle légale du « plus élevé des deux ». Le jugement de l'expert se concentre donc sur la sélection et la comparabilité des transactions certifiées par un notaire, sur la non-prise en compte réciproque de l'utilisation future prévue à l'article 57, et sur les éléments supplémentaires à déclarer séparément — les perturbations, l'indemnité pour préjudice de cinq à dix pour cent et les intérêts — dont aucun ne doit être inclus dans le montant de la valeur.

Note de vérification — Les dispositions ci-dessus ont été consultées dans le texte consolidé en azerbaïdjanais sur e-qanun.az (référence 19613 ; passages cités mot pour mot), ainsi que la Constitution (référence 897, article 29) et le Code civil (référence 46944, articles 157.9, 225.6, 340.1–340.2) sur le même portail. L'arrêt d'unification n° 02/2026 du 18 mai 2026 a été consulté dans le PDF officiel publié par la Cour suprême (supremecourt.gov.az). L'affaire *Mammadova et Mammadov* a été vérifiée sur HUDOC (référence 001-249209). Les éléments figurant dans la note d'expertise du 28 octobre 2025, la note relative au défendeur légitime du 17 décembre 2025 et les statistiques du cadastre sont omis car hors du champ d'application.

Source — Azerbaijani, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Loi de la République d'Azerbaïdjan relative à l'expropriation de terrains pour les besoins de l'État (n° 987-IIIQ, 20 avril 2010), texte consolidé, e-qanun.az, `https://e-qanun.az/framework/19613`

Strasbourg sur l'évaluation nationale non motivée. L'Azerbaïdjan ne publie aucune jurisprudence nationale relative à l'évaluation pour cette période, mais la Cour européenne des droits de l'homme a statué sur une quinzaine d'affaires de démolition à Bakou en 2025-2026, qui, prises dans leur ensemble, constituent une critique judiciaire soutenue de la manière dont la valeur a été déterminée. Le vice récurrent est toujours le même : un tribunal national substitue un chiffre — généralement 1 500 AZN environ par mètre carré, ou un avis d'une page émanant du registre national — à un rapport d'expertise motivé, sans en expliquer la raison. Dans l'affaire *Islamzade*, le montant de 6 107 AZN par mètre carré fixé par un expert désigné par le tribunal et celui de 6 248 AZN avancé par le requérant ont été écartés au profit d'une déclaration d'une page indiquant 1 800–2 000 ; dans *l'affaire Mammadov*, une indemnité de première instance de 354 000 AZN a été ramenée en appel à 107 360 AZN, soit 1 600 AZN le mètre carré, sans préciser sur quel rapport elle s'appuyait ; dans *l'affaire Aliyeva*, la Cour a elle-même privilégié l'expertise judiciaire antérieure, fixant le prix à 3 180, plutôt qu'un avis ultérieur de 1 500 à 1 900 qui ne précisait aucune méthodologie.

Mais le rapport du requérant doit lui aussi tenir la route. La Cour n'agit pas à l'aveuglette, et dans ces affaires, il convient de distinguer ce qu'ont fait les tribunaux nationaux de ce qu'a fait Strasbourg. Dans *l'affaire Niyal*, la Cour d'appel de Bakou a rejeté le rapport du requérant, qui s'élevait à 4,3 millions d'AZN, le qualifiant d'« irréaliste », et a accordé 1 500 AZN par mètre carré ; la Cour a jugé cette décision non motivée, puis, au étape de la « réparation équitable et adéquate », elle a elle-même refusé de se fonder sur ce rapport, qui portait sur février 2008 et non sur la date de la privation, et qui n' indiquait pas comment ce montant avait été calculé, accordant 50 000 euros. Dans l'affaire *affaire Aliyev et autres*, ce sont les juridictions nationales qui ont retenu le montant fixé par l'expertise judiciaire pour le bâtiment et celui avancé par les requérants pour le terrain ; la Cour leur a reproché d'avoir retenu une partie du rapport des requérants et d'en avoir écarté l'autre sans motivation, et a elle-même écarté ce même rapport, daté de janvier 2011, au motif que cette date ne correspondait pas à la date de la privation, accordant une indemnité de

75 000 euros. Dans l'affaire *affaire Abdullayeva*, ce sont les tribunaux de Ganja qui ont écarté les rapports privés au motif que l'évaluateur ne disposait pas d'une « autorisation spéciale » — une exigence qui, selon les requérants, avait été abrogée en 2007 ; la Cour a jugé la privation illégale et a accordé une indemnité de 53 000 euros, en tenant compte, entre autres éléments, du rapport des requérants concernant le deuxième immeuble. Et dans *l'affaire Mammadova*, les requérants ont également réclamé une majoration de vingt pour cent, celle prévue par le décret présidentiel n° 689 du 26 décembre 2007 : la a estimé que la démolition, effectuée par une coopérative de construction de logements, n'avait pas été réalisée pour les besoins de l'État, et la Cour a rejeté la demande de majoration au motif que les dispositions invoquées concernaient l'expropriation pour les besoins de l'État et que les requérants n'avaient pas démontré leur pertinence.

Conséquences pour les experts. Il s'agit de la source de référence la plus importante sur les critères permettant à un rapport d'expertise de résister à l'examen judiciaire, et elle est entièrement négative : un catalogue de ce qui peut entraîner le rejet d'un rapport. Une date erronée, l'absence de méthodologie, un auteur non qualifié, un chiffre sans fondement précisé. Un évaluateur qui ne lirait rien d'autre dans cette édition devrait lire la partie consacrée à l'Azerbaïdjan, car Strasbourg a pris la peine d'énoncer, cas par cas, le minimum qu'un rapport doit contenir pour avoir la moindre valeur.

Source — Toutes ces affaires sont consultables dans la base de données officielle de la Cour : `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960` (*Mammadov*) ; `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845` (*Islamzade*) ; `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182` (*Aliyeva*) ; `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848` (*Firm Niyal*) ; `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849` (*Abdullayeva*) ; `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209` (*Mammadova*) ; `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077` (*Aliyev et autres*). Deux affaires géorgiennes ont été communiquées et sont en attente de décision : *LTD Barisakho*, n° 54869/22, et *LTD Narikala*, n° 32118/23.

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.

Géorgie — une police d'assurance ne constitue pas une preuve de la valeur vénale. Chambre administrative, 21 mai 2025. Pour l'assiette de l'impôt foncier, le commissaire aux comptes avait retenu la valeur indiquée dans la police d'assurance du propriétaire comme valeur vénale. Décision rejetée : le bien avait été acquis sous réserve d'une restriction d'utilisation à des fins scolaires pendant vingt ans, et le contribuable avait été invité à présenter à la place l'évaluation de la valeur vénale établie par un expert compétent. Une somme assurée répond à une autre question — à savoir le coût de la remise en état — et une restriction qui lie l'usage lie également la valeur.

Note de vérification. L'Arménie s'apprête à percevoir l'impôt foncier sur la « valeur cadastrale rapprochée de la valeur de marché » à son montant total à partir de 2026, conformément au programme de mise en œuvre progressive adopté en 2020 ; aucune décision judiciaire de cette période n'a été trouvée. Aucune information n'a été trouvée en Azerbaïdjan concernant l'évaluation fiscale.

Source — *bs-98(2k-24)*, texte officiel (à lire en géorgien) : `https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0`.

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.

Géorgie — 5 % de la valeur marchande, à nouveau invalidé. Arrêt n° 1/2/1901 du 26 mars 2026. La plainte n'a pas été recevable, mais la Cour constitutionnelle a exercé son pouvoir d'invalidation, à compter 1er juillet 2026, la troisième phrase de l'article 3, paragraphe 3, des règles relatives aux ventes aux enchères forcées — « lors de la deuxième vente aux enchères de rattrapage, le prix de départ est fixé à *cinq pour cent* de la valeur marchande indiquée dans l'acte d'évaluation » — car elle reprenait une norme que la Cour avait déjà invalidée en 2019. Le raisonnement souligne qu'aucune règle n'oblige l'évaluateur à prendre en compte les droits transitoires de tiers, et que de telles charges réduisent la valeur de marché.

Conséquences pour les experts. Un seuil légal de vente aux enchères fixé à 5 % de la valeur estimée constitue l'exemple le plus extrême de la tendance que cette question retrace, du Panama au Chili en passant par le Portugal : un chiffre officiel faisant office de prix de réserve. La Cour constitutionnelle de Géorgie a désormais invalidé cette même disposition à deux reprises, et la deuxième fois, elle a dû invoquer un pouvoir réservé aux normes déjà déclarées invalides.

Géorgie — et l'autorité de régulation chargée de déterminer qui est habilité à effectuer les inspections. Les arrêtés de la Banque nationale de mars et juin 2025 ont modifié l' instruction relative à l'évaluation immobilière pour les banques commerciales : un évaluateur adjoint ne peut effectuer l'inspection que pour les crédits d'un montant maximal de 150 000 GEL, seuil porté à 200 000 à compter de juillet 2025 ; au-delà de ce montant, l' évaluateur responsable doit procéder à l'inspection en personne, faute de quoi le bien doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation. Dans une affaire constitutionnelle connexe, la Banque nationale a déclaré à la Cour, en tant qu'amicus curiae, que les prêteurs soumis à sa surveillance « évaluent les garanties immobilières en dessous de leur valeur de marché » lorsqu'ils accordent des prêts à des particuliers — un régulateur affirmant officiellement que les évaluations en matière de crédit sont délibérément prudentes.

Azerbaïdjan — un prix bien inférieur à celui du marché, signe d'une vente fictive. Lors de sa séance plénière du 20 juin 2025, la Cour suprême a estimé qu'« un écart important entre le montant accordé à titre de prêt dans le cadre d'un contrat de vente et le prix moyen du marché du bien immobilier » indiquait une vente fictive masquant une garantie de prêt, les clauses de rachat n'étant valables que si elles sont authentifiées par un notaire. Les chambres civiles et commerciales de la Cour de cassation ont ajouté en mai 2026 qu'une vente « à un prix nettement inférieur à la valeur réelle du marché sans motif raisonnable » constitue un indice de transaction fictive, mais ne suffit pas à elle seule à la prouver.

Source — Cour constitutionnelle de Géorgie, 1er février 1901 : `https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474` ; Arrêtés de la Banque nationale, Journal officiel : `https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764` ; Cour constitutionnelle d'Azerbaïdjan : `https://constcourt.gov.az/az/decision/1520` ; Collèges de la Cour suprême : `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf`.

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.

Arménie — tout rapport doit figurer dans un registre, sinon ce n'est pas un rapport. Cinq amendements à la loi sur les activités d'évaluation ont été adoptés entre octobre 2025 et juillet 2026, le dernier étant le plus important. La loi HO-286-N instaure une « mission d'évaluation » légalement définie et un programme d'enregistrement en ligne obligatoire : la mission doit être enregistrée dans les cinq jours ouvrables suivant la signature du contrat ; chaque est enregistré et se voit attribuer un code d'identification ; l'évaluateur porte la responsabilité des données — et *un rapport dont les données ne sont pas enregistrées ne peut en aucun cas être utilisé comme rapport d'évaluation.* La suspension du certificat limite l'accès au système. La loi n'est pas encore en vigueur : adoptée le 18 juin 2026 et officiellement publiée le 10 juillet 2026, elle entrera en vigueur un an après sa publication, le 11 juillet 2027.

Conséquences pour les évaluateurs. Il s'agit de l'instrument le plus efficace dans ce domaine pour garantir la traçabilité d'une expertise : non pas une norme que l'évaluateur doit respecter, mais un registre dans lequel, en l'absence d'inscription, le rapport est nul et non avenu. Si l'on compare la ligne disciplinaire polonaise et le tribunal néerlandais, on constate que ces trois systèmes convergent vers la traçabilité — l'Arménie, à partir de juillet 2027, en fera une condition sine qua non de l'existence du document.

Note de vérification. Aucun élément n'a été trouvé en Géorgie : aucune loi relative aux évaluateurs ni aucune décision de l'autorité de régulation datant de 2025-2026 ne figure dans le « Legislative Herald », et les seuls textes traitant de l'évaluation sont les arrêtés bancaires mentionnés ci-dessus dans la section « *Prêts* ». Aucun élément n'a été trouvé en Azerbaïdjan.

Source — Loi HO-286-N et ses quatre amendements antérieurs, système officiel d'information juridique (à lire en arménien) : `https://www.arlis.am/hy/acts/227815` ; `https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest`.

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

No decisions in this category this quarter.

Note de vérification. Deux arrêts rendus en 2026 par la Cour suprême de Géorgie concernant le partage des biens acquis pendant la vie commune et la communauté de biens ont été lus dans leur intégralité ; aucun des deux ne contient de décision relative à l' évaluation du logement. Aucun élément n'a été trouvé en Arménie ni en Azerbaïdjan.

Successions, trusts et homologation

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

Géorgie — partage en nature impossible, et aucune preuve du contraire. 8 mai 2026. La copropriété de deux biens immobiliers a pris fin à la suite d'une vente aux enchères, un expert désigné par le tribunal ayant conclu à l'impossibilité d'un partage en nature et les copropriétaires n'ayant produit aucune preuve contraire. La charge de la preuve incombe à la partie qui souhaite que les biens soient divisés plutôt que vendus, et il s'agit d'une charge de la preuve, et non d'un argument.

Source — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

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.

Géorgie — trente pour cent, soit 2 092 533 lari, selon l'audit du demandeur. 1er avril 2026. À l'occasion du départ d'un associé d'une société à responsabilité limitée, la valeur d'une participation de trente pour cent a été fixée à 2 092 533 GEL sur la base du rapport d'audit du demandeur, contre un rapport concurrent des défendeurs, qui évaluait cette même participation à 810 230 GEL ; l'appel a été déclaré irrecevable. Le jugement précise les actifs : la société a acheté trois parcelles de terrain en janvier 2013 pour créer une entreprise, puis une quatrième plus tard dans la même année. La décision porte sur le choix entre les deux audits et ne se prononce pas sur la manière dont les terrains ont été évalués dans le cadre de ceux-ci.

Source — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Azerbaïdjan — le prix du marché lorsqu'aucune rémunération n'a été convenue. La décision n° 10 du Plénum du 7 juillet 2026, relative aux litiges en matière de contrats d'entreprise, précise dans quels cas une évaluation est nécessaire. Lorsque la rémunération est convenue, aucune enquête sur le prix du marché ni aucun expert ne sont requis. Dans le cas contraire, la « rémunération ordinaire » correspond au prix moyen du marché au moment de l'exécution, et les tribunaux doivent recueillir des preuves et désigner un expert. Les travaux supplémentaires non autorisés dont le maître d'ouvrage a bénéficié sont rémunérés aux prix moyens du marché au titre de l'enrichissement sans cause, et en cas de résiliation d'un contrat à forfait, le montant de la rémunération peut correspondre au coût d'achèvement des travaux.

Géorgie — le rapport d'expert non réfuté. 16 février 2026. Concernant les dégâts causés par les eaux usées dans un appartement, la décision de la cour d'appel de s'appuyer sur le rapport d'un expert-évaluateur indépendant a été confirmée : une conclusion d'expert constitue un type de preuve, et la partie adverse n'avait pas réussi à la réfuter. À l'opposé de la ligne de conduite géorgienne en matière d'expropriation — où le tribunal met en balance des rapports contradictoires —, un rapport unique non contesté l'emporte.

Source — Décision n° 10 de l'Assemblée plénière (lue en azerbaïdjanais) : `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf` ; *as-1068-2025* : `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

Couverture et état d'avancement

Il s'agit du volet de référence consacré au Caucase du Sud. Les trois cadres juridiques ont été recoupés avec des sources primaires dans le présent numéro ; lorsqu' une décision de justice est mentionnée, sa provenance et toute limite de vérification sont indiquées au moment de son utilisation. Aucune autre juridiction du Caucase n'est examinée : la Géorgie, l'Arménie et l'Azerbaïdjan sont les trois États souverains de la région, et le Caucase du Nord relève de la Russie, comme indiqué ci-dessus.

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

Traduit en anglais par l'IA à partir de l'arabe, du turc, du français et de l'hébreu

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

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/jphmet43

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



Les juridictions étudiées dans ce numéro sont indiquées et ombrées.

Portée et sources

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expropriation

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

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

Türkiye — l'expropriation et la Convention

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

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

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

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

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

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

Türkiye — les tribunaux nationaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cour de cassation de Dubaï, mai 2026 — appartement-hôtel ou logement résidentiel. Un logement situé à Dubailand a été vendu par un promoteur immobilier de Dubaï en octobre 2013 selon des conditions la décrivant comme un appartement-hôtel, au prix de 3,13 millions d'AED (AED, le dirham des Émirats arabes unis) ; avec les frais de service et d'entretien, l'acheteur a payé 4,69 millions d'AED au total. Lors de la remise des clés, le logement a été classé comme résidentiel. L'acheteur a intenté une action en justice pour récupérer 1,55 million d'AED — ce chiffre est celui avancé par Gulf News — et a été débouté en appel. Comme indiqué, la Cour de cassation a infirmé ce jugement et renvoyé l'affaire, estimant que bien qu'un tribunal soit en droit de s'appuyer sur un rapport d'expert, il doit examiner les objections sérieuses formulées à l'encontre de ce rapport lorsque celles-ci sont susceptibles d'influencer le résultat ; la cour d'appel n'avait pas examiné les arguments de l'acheteur concernant les incohérences entre les conclusions initiales de l'expert et un rapport complémentaire. Le promoteur immobilier a été condamné à payer les frais de procédure ainsi qu'une somme de 2,000 AED. Aucun numéro d'affaire n'a été publié dans l'article.

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

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

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

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

Oman — une nouvelle loi sur l'expropriation

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

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

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

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

Jordanie — contestation de l'évaluation, et les experts

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

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

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

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

Égypte — date d'évaluation et coût du retard

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koweït — la mesure réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qatar — la loi de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tunisie et Algérie — indemnisation préalable et indemnisation en nature

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Israël — la succession évaluée est celle qui est effectivement détenue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Irak — l'évaluation officielle par rapport aux biens comparables

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité

Recours contre l'évaluation fiscale, usage actuel contre usage optimal, biens à usage spécial et biens des services publics, droits de succession et de donation, et évaluation des servitudes de conservation.

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

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

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

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

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

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

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

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

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

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

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

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

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

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

région.

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

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

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

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

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

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

Successions, trusts et homologation

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

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

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

Litiges entre associés, entre actionnaires et de rachat de parts

« Fair value » contre valeur vénale, et pertinence d'une approche patrimoniale ou par les coûts lorsque l'immeuble est un actif d'exploitation.

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

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

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

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Couverture et état d'avancement

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

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

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

- **Türkiye — autres décisions**. Une décision de la sixième chambre civile stipulant qu'un ac-

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

- **Émirats arabes unis — au-delà de ce qui précède**. Abu Dhabi traitement judiciaire des preuves d'évaluation, le cadre d'évaluation de la RERA et le dossier immobilier en pleine expansion des tribunaux du Centre financier international de Dubaï (DIFC).

- **Émirats arabes unis — Ras Al Khaimah**. Un jugement rendu en une journée portant sur environ 900 millions d'AED ; identifié à partir des documents de la rédaction ; repris tel quel, non vérifié.

- **Irak**. Une recherche en langue arabe a permis de trouver des documents de la Cour fédérale de cassation concernant la correction des plans cadastraux ainsi que l' annulation et la réinscription d'enregistrements de biens, y compris une décision de la Chambre générale du 30 décembre 2024. Les documents de l'éditeur citent par ailleurs une décision de la Cour de cassation du 28 décembre 2025, n° 12330/12331, relative à la rectification des plans cadastraux en vertu de l'article 32. Les deux références n'ont pas été mises en concordance ; elles sont toutes deux enregistrées comme identifiées mais non confirmées, et la divergence est explicitement signalée plutôt que résolue. Aucun élément présentant une importance évidente en matière d'évaluation au cours de la période étudiée n'a été vérifié.

- **Libye**. Un recours en matière d'expropriation a été identifié dans les décisions publiées par le Barreau libyen, mais le site a refusé l'accès automatisé. Non étudié.

- **Tunisie et Algérie — la jurisprudence**. Textes législatifs uniquement. Le Tribunal administratif tunisien et la Cour suprême algérienne n'ont pas été consultés, alors qu'ils devraient l'être, car les dispositions mentionnées ci-dessus présentent un réel intérêt comparatif.

- **Bahreïn**. Recherche effectuée en arabe, parallèlement au Qatar et au Maroc, sans résultat significatif. Au vu de cette série de résultats, cela reflète probablement davantage la portée de la recherche que l'absence de documents, et ce constat doit être considéré comme provisoire.

- **Qatar — l'encyclopédie judiciaire**. L'encyclopédie des arrêts et des principes judiciaires du Conseil suprême de la magistrature a été identifiée mais n'a pas fait l'objet d'une recherche.

- **Qatar — remboursement d'un achat sur plan**. Une décision de la Cour d'appel de mars 2026 ordonnant à un promoteur immobilier de rembourser environ 961,600 QAR (riyals qatariens) pour non-livraison d'un bien immobilier sur plan ; identifiée à partir des documents de l'éditeur ; reprise telle quelle, non vérifiée.

- **Maroc — monnaie de l'autorité**. La décision d'expropriation invoquée ci-dessus date de 2009. Il n'a pas été établi si la situation a évolué depuis.

- **Égypte et Koweït — les rapports officiels**. Les deux sections ci-dessus s'appuient en grande partie sur des comptes rendus et commentaires secondaires en langue arabe. Parmi les rapports de la Cour de cassation égyptienne, seuls les titres d'un recours (n° 1226 de l'année 91) ont été consultés sur le site de la cour ; leurs textes intégraux, ainsi que les rapports de la Cour de cassation koweïtienne, n'ont pas été consultés.

- **Arabie saoudite, décisions disciplinaires**. La question de savoir si Taqeem publie des

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

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

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

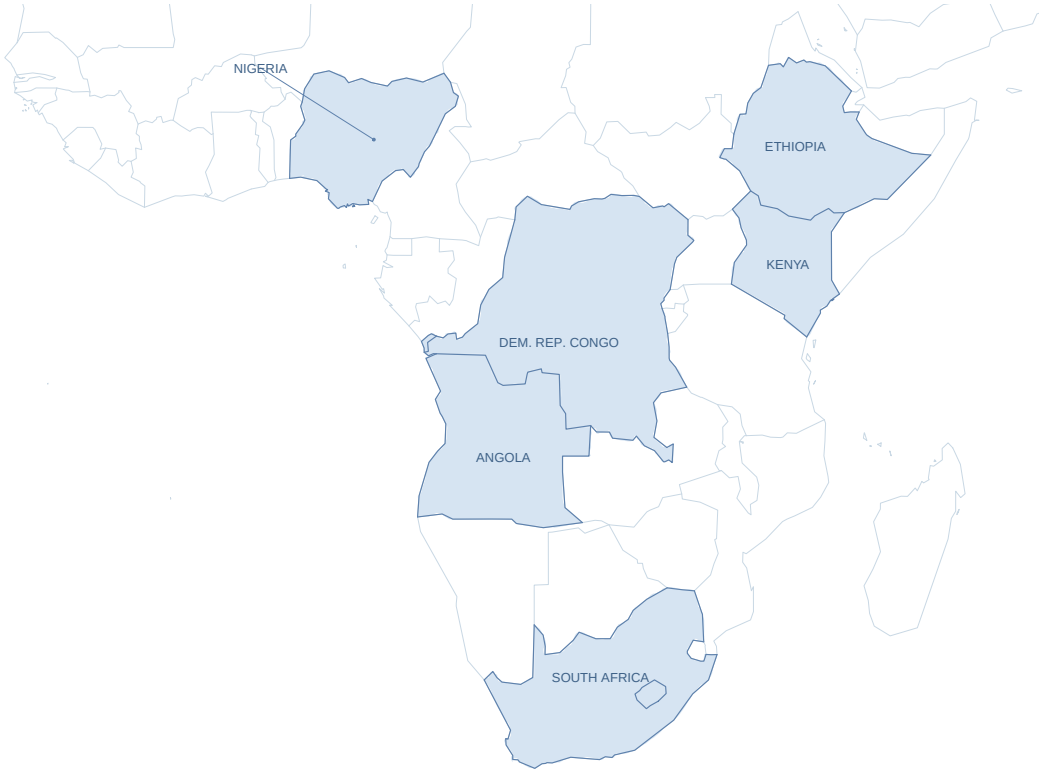
Affaires judiciaires récentes en Afrique subsaharienne

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/axdv2525

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

Le présent volet porte sur l'évaluation des droits sur les biens immobiliers en Afrique subsaharienne — le montant auquel aboutit la loi, ainsi que la méthode utilisée pour y parvenir. Les informations qui suivent sont principalement axées sur l'expropriation — c'est-à-dire, la prise de biens privés par l'État, appelée « eminent domain » (ou « condemnation ») aux États-Unis — car ce sont ces juridictions qui publient ce type d'informations ; les dossiers relatifs aux cessions privées, aux

partages et aux relations entre propriétaires et locataires ne font généralement pas l'objet d'archives consultables. Lorsqu'ils le sont — l'Environment and Land Court du Kenya et la Cour suprême du Nigeria constituent les seules exceptions —, les documents deviennent accessibles, et les sections ci-dessous commencent à s'y référer ; l'orientation de cette partie reflète toujours ce qui a été publié, et non une vision de ce qui importe.

Il s'agit du *premier* volet consacré à l'Afrique subsaharienne. Le continent compte trop de pays pour qu'une étude de ce type puisse les traiter de manière exhaustive ; le département en a donc sélectionné six : l'Afrique du Sud, le Nigeria, le Kenya, la République démocratique du Congo (RDC), l'Angola et l'Éthiopie. Ces six pays sont tous abordés dans ce volet.

Cette sélection est délibérée plutôt que représentative. L'Afrique du Sud et le Nigeria ont été inclus car ces deux pays ont adopté une norme d'indemnisation qui s'écarte de la valeur de marché, et une étude du droit de l'évaluation se limitant aux juridictions attachées à la valeur de marché apporterait une réponse trop simpliste par rapport à la complexité du bien à évaluer. Le Kenya et la RDC ont été inclus pour assurer une couverture régionale et pour mettre en évidence le contraste entre un cadre de common law et un cadre de droit civil.

L'Angola et l'Éthiopie complètent cette sélection. L'Angola figure dans cette liste car sa législation prévoit désormais deux régimes d'évaluation parallèles : une norme de valeur de marché en lei 1/21 et une formule de coefficient administratif pour les cessions de logements publics ; quant à l'Éthiopie, c'est parce que les meilleurs 2025–26 de la performance d'une formule d'indemnisation légale repose sur des données empiriques plutôt que judiciaires.

Provenance. Les documents consultés dans une langue autre que l'anglais sont signalés au moment de leur utilisation par une note **de source** indiquant la publication dans la langue d'origine et un lien vers celle-ci. Tout ce que ce service dit au sujet d'une telle décision est son propre résumé rédigé en anglais, et non une traduction des termes de la cour ; les éditions de cette revue publiées dans une langue couverte par le présent document doivent présenter ces passages comme une description éditoriale et renvoyer vers le lien vers la version dans la langue de la cour plutôt que de retraduire ce texte anglais dans cette langue.

L'Afrique du Sud, le Nigeria et le Kenya présentent leurs rapports en anglais ; la RDC en français ; l'Angola en portugais. Les documents éthiopiens sur lesquels s'appuie le présent rapport sont publiés en anglais.

Expropriation

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

La documentation africaine est dominée par une question : celle de savoir si la valeur de marché constitue la mesure de l'indemnisation ou simplement l'un de ses facteurs ; les juridictions étudiées y apportent des réponses différentes. Les études par pays sont regroupées sous cette rubrique.

Afrique du Sud — la valeur de marché deviendra l'un des

parmi d'autres

Loi n° 13 de 2024 relative à l'expropriation. Promulguée le 20 décembre 2024 et publiée le 24 janvier 2025 (Journal officiel n° 51964), la signature ayant été annoncée la veille, la loi n'est pas encore entrée en vigueur : son entrée en vigueur nécessite une proclamation présidentielle en vertu de l'article 31, qui n'avait pas encore été faite au moment de la mise sous presse, et la loi sur l'expropriation de 1975 reste donc applicable. Une fois entrée en vigueur, la loi de 2024 remplacera celle de 1975 et donnera force de loi à l' article 25, paragraphe 3, de la Constitution, qui exige que l'indemnisation soit juste et équitable, reflétant un juste équilibre entre l'intérêt public et les intérêts des personnes concernées. L'article 12, paragraphe 1, dispose que le montant doit être déterminé en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes, y compris celles figurant dans la liste non exhaustive suivante :

- l'utilisation actuelle du bien immobilier ;
- l'historique de son acquisition et de son utilisation ;
- *la valeur marchande du bien immobilier* ;
- l'ampleur des investissements directs de l'État et des subventions accordées pour son acquisition et pour des travaux d'amélioration du capital qui lui sont profitables ; et
- l'objet de l'expropriation.

L'article 12, paragraphe 3, énumère en outre les cas dans lesquels l'absence d' indemnisation peut être jugée juste et équitable en cas d'expropriation de terrains dans l'intérêt général. Les parties concernées peuvent recourir à la médiation ou intenter une action en justice pour régler un litige relatif à l'indemnisation.

Conséquences pour les experts. Jusqu'à la publication de la proclamation d'entrée en vigueur, le régime d'indemnisation prévu par la loi de 1975 continue de s'appliquer, et un rapport doit préciser en vertu de quel régime il a été rédigé. Une fois que la loi de 2024 sera entrée en vigueur, l'article 12, paragraphe 1, modifiera la place de l' de la valeur vénale : celle-ci constituera l'un des éléments parmi tous ceux pertinents, et la loi n'attribue pas de pondération particulière aux éléments qu'elle énumère.

En pratique, cela aura pour conséquence qu'une évaluation en vue d'une expropriation en Afrique du Sud ne pourra pas se limiter à une seule évaluation de marché, car une évaluation de marché ne répond qu'à l'une des questions posées par la loi. Le chiffre de marché établi par l'expert restera nécessaire — plusieurs des autres circonstances énumérées sont incompréhensibles sans lui, puisqu'il est impossible d'évaluer l'ampleur de la subvention de l'État dans la valeur d'un bien immobilier sans connaître cette valeur — mais il ne sera plus suffisant, et un rapport qui la présenterait comme la réponse confondrait une donnée avec une conclusion.

Il convient également de préciser ce qu'implique et ce qu'implique pas l'absence d'indemnisation. En vertu de l'article 12, paragraphe 3, celle-ci s'applique lorsque des terrains sont expropriés dans l'intérêt général, dans des cas précis, et non de manière générale, et les dispositions de l'article 12, paragraphe 1, restent applicables. Mais sa présence dans la loi confirme que l'indemnisation est considérée comme le résultat d'un exercice de mise en balance plutôt que comme une simple évaluation, ce qui aura une incidence directe sur le rôle de l'évaluateur une fois que la loi sera en vigueur.

Source — Bibliothèque du Congrès, Global Legal Monitor et Werksmans Attorneys, concernant la loi n° 13 de 2024 sur l'expropriation (résumé officiel et commentaire ; à lire en anglais) :

https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/
https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/ .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — la valeur marchande comme point de départ.** La Cour suprême d'appel, le 1er avril 2026, statuant sur une expropriation de 2016 en vertu de la loi n° 63 de 1975 sur l'expropriation — et non de la loi de 2024 décrite ci-dessus, qui n'est pas en vigueur — a jugé que la valeur marchande visée à l'article 12(1) de cette loi constitue le point de départ présumé, et que l'article 25(3) de la Constitution exige ensuite une évaluation objective de ce qui est juste et équitable — l'approche en deux étapes définie dans l'affaire « *Du Toit*». L'affaire a été renvoyée. Pour un évaluateur, la séquence est la suivante : la valeur de marché est d'abord déterminée sous forme de chiffre, puis l'ajustement constitutionnel lui est appliqué, et non intégré à celle-ci. *Remarque* : extrait de la note de tête officielle ; le texte de l'arrêt n'était pas accessible à ce service.

Le Tribunal des revendications foncières, en bref. Dans l'affaire *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52, les indemnités forfaitaires accordées pour les droits de location perdus, fondées sur des critères n'ayant aucun rapport avec ces droits — chiffres fournis par des consultants, montant de l'aide au logement — ont été annulées pour cause d'irrationalité et renvoyées devant le tribunal pour qu'il statue lui-même. Dans l'affaire *Shah* [2025] ZALCC 57, l'autorisation d'interjeter appel a été limitée aux dommages-intérêts moraux et au préjudice financier ; l'évaluation foncière elle-même a été maintenue. Quant au litige concernant la loi n° 13 de 2024 sur l'expropriation, il n'a donné lieu, à la date de mise sous presse, qu'à une décision interlocutoire relative à l'intervention ([2026] ZAWCHC 334) : aucun tribunal n'a encore interprété les dispositions de cette loi en matière d'indemnisation.

Source — Affaire NAD : `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01` ; Poti : `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21` ; Shah : `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09` ; Décision interlocutoire d'Afriforum : `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. Toutes les notes de tête proviennent de LawLibrary ; l'accès aux pages des arrêts a été refusé. Les références relatives à la Cour des revendications foncières et au Cap-Occidental suivent la numérotation de LawLibrary. SAFLII numérote apparemment les mêmes arrêts [2025] ZALCC 6 (intitulé « *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*»), [2025] ZALCC 19 et [2026] ZAWCHC 218 ; l'accès à SAFLII a été refusé au moment de la mise sous presse et cette divergence n'est pas résolue ici. Les autres références sud-africaines figurant dans cette livraison proviennent également de LawLibrary.

Nigéria — la valeur foncière ne donne pas lieu à indemnisation

Le contexte nigérian est unique et doit être précisé avant toute autre chose, car le cadre général de l'expropriation ne s'y ajuste pas. En vertu de la loi de 1978 sur l'utilisation des terres, tous les terrains appartiennent à l'État ; l'occupant détient un *droit d'occupation* — le régime foncier prévu par la loi, qu'il soit légal ou consuetudinaire : un droit d'occuper et d'utiliser le terrain, et non la propriété du terrain lui-même. L'« indemnisation » en cas de révocation correspond donc à une indemnisation pour les améliorations apportées, et non au prix du terrain.

Loi de 1978 sur l'aménagement du territoire, article 29. Lorsqu'un droit d' occupation est révoqué *pour des raisons d'intérêt public* — la révocation pour violation des conditions de l'octroi ne donne lieu à aucune indemnisation — le titulaire et l'occupant ont droit à une indemnisation correspondant à la valeur, à la date de la révocation, de leurs *améliorations non amorties* — les

bâtiments, les ouvrages et les cultures dont la valeur d'usage n'est pas encore épuisée, le résidu indemnisable lorsque la valeur du terrain lui-même n'est pas payée. Le mot fait tout le travail. Aucune indemnité n'est due pour la valeur du terrain lui-même, ni pour les désagréments (aux États-Unis, les indemnités de relogement). Le titulaire d'un terrain nu reçoit tout au plus le remboursement du loyer annuel.

L'article 29, paragraphe 4, précise ensuite comment ce droit est évalué, et cette disposition mérite d'être lue attentivement :

- **pour le terrain** — un montant égal au loyer, le cas échéant, versé par l'occupant au cours de l'année au cours de laquelle le droit d' occupation a été révoqué ;
- **pour les bâtiments, les installations et les aménagements** — le coût de remplacement, déduction faite de l'amortissement, majoré des intérêts au taux bancaire en cas de retard de paiement ; et
- **pour les récoltes sur le terrain** — un montant égal à leur valeur telle que prescrite et déterminée par le fonctionnaire compétent.

Conséquences pour les experts immobiliers. Deux dispositions méritent ici une attention particulière.

La composante foncière ne constitue en aucun cas une évaluation. Le loyer annuel versé par l' occupant est un chiffre comptable issu des propres dispositions de cet occupant ; il n'a aucun rapport précis avec la valeur du terrain, et deux parcelles identiques donneront lieu à des montants différents en fonction de ce que leurs occupants se trouvaient de payer. Quels que soient les mérites de cette politique — et le fait que la loi attribue la propriété du foncier à l'État donne tout son sens à cette mesure —, on ne demande pas à un expert mandaté en vertu de l'article 29 de donner un avis sur la valeur de la composante foncière. Il n'y a rien à évaluer ; il s'agit simplement de déterminer un chiffre.

Le volet « améliorations » impose l' de l'approche par les coûts et exclut les autres. Le coût de remplacement amorti sert de référence, sans vérification par rapport au marché et sans possibilité de recourir aux approches par comparaison des ventes ou par le revenu pour le corriger. La rubrique « *Foundations*» de ce numéro traite les trois approches comme des réponses méthodologiques différentes à l' hétérogénéité des biens immobiliers, qu'il convient de réconcilier en fonction de celle qui s'applique de la manière la plus crédible à un bien immobilier donné. L'article 29, paragraphe 4, supprime la réconciliation et choisit une approche à l'avance, pour chaque bien immobilier. Lorsque le coût de remplacement, déduction faite de l'amortissement, s'écarte de la contribution d'un bâtiment à la valeur — ce qui est courant pour les améliorations fonctionnellement obsolètes ou spécialisées —, la loi privilégie le coût.

La doctrine juridique nigériane fait état de pressions en faveur d'une de la valeur réelle du marché, et la tension entre l'article 29 et la garantie constitutionnelle du droit de propriété a fait l'objet de nombreux litiges. Ce département n'a pas trouvé de décision tranchant cette question, et celle-ci reste donc en suspens.

Sources — Loi de 1978 sur l'aménagement du territoire, texte consolidé (officiel, à lire en anglais) : `https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228` ; article 29 tel qu'adopté : `https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`.

***Edu v Mobil* — devant laquelle doit être introduite une action relative à des améliorations non amorties.** Le 30 janvier 2026, la Cour suprême a mis fin à une action en justice vieille

de vingt-neuf ans, dont le montant, intérêts compris, s'élevait à environ 1,4 milliard de NGN, en estimant que la Haute Cour fédérale n'avait pas compétence en la matière. Les demandes fondées sur l'expropriation et sur l' indemnisation des améliorations non amorties relèvent de la Haute Cour d'État. La demande a été rejetée pour ce motif, sans que l'indemnisation n'ait jamais été évaluée.

Conséquences pour les experts. Il s'agit de la décision nigériane la plus déterminante de cette période pour toute personne mandatée dans le cadre d'une demande au titre de l'article 29, et la leçon à en tirer est d'ordre procédural plutôt que méthodologique. Une expertise réalisée dans le cadre d'une action intentée devant la mauvaise juridiction ne sera ni examinée, ni corrigée, ni payée ; il s'agit d'un travail qui prend fin avec la procédure. Vingt-neuf ans de travail ont ainsi été réduits à néant dans cette affaire. Le principe correspondant a été appliqué en première instance dans l'affaire « *WinHomes Estate v Controller of Works* » (Haute Cour fédérale, Lagos, juge Aluko, 21 novembre 2025), où une action portant sur 18,838 hectares à Okun-Ajah, sur le tracé de la route côtière, a été rejetée pour les mêmes motifs de compétence.

***Onigbanko* — une acquisition annulée et une somme accordée.** Dans l'affaire n° ID/5709/2025, rendue publique en juillet 2026, la (juge Lawal) a annulé une expropriation fédérale portant sur environ 292 hectares situés le long de l'autoroute Lagos-Badagry et a accordé 300 millions de nairas de dommages-intérêts pour intrusion ainsi que 12 millions de nairas de frais de justice. Cette décision relève d'une mesure pour violation de propriété et non d'une évaluation au titre de l'article 29, et ne doit pas être citée comme telle ; elle est mentionnée car il s'agit d'un cas nigérian rare de cette période au cours duquel une expropriation a été annulée et un montant a été fixé pour en tirer les conséquences.

***Adebo* — une simple notification ne rend pas nulle une révocation.** Dans l'affaire « *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* » (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81, la Cour suprême a jugé que la doctrine « *fortissime contra preferentes* » n'empêche pas la révocation d'un droit d'occupation acquis de bonne foi à des fins publiques en vertu de l'article 28, au seul motif que l'avis est lacunaire quant à ses détails. Aucune indemnité n'a été fixée. Cette décision est mentionnée car la validité de la révocation est la question qui précède logiquement celle de l'indemnisation : si la révocation est valable, la mesure prévue à l'article 29 — les améliorations uniquement — est ce que le titulaire obtient.

Titre, en bref. Trois décisions de la Cour suprême concernant le secteur privé sont consignées sur une ligne chacune, car chacune détermine quel intérêt un évaluateur serait amené à évaluer. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 juin 2025) : lorsque le même cédant effectue deux cessions, la cession antérieure prévaut — *prior tempore potior jure* — et la cession postérieure est nulle tant que le premier titre n'est pas révoqué. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163) : un plan cadastral n'est pas toujours nécessaire pour prouver le titre de propriété, mais il l'est lorsque l'identité du terrain est contestée. *Gawa v Dandada* et *Gonimi v Aisami* (2026) : le titre de propriété est prouvé sur la base des arguments du demandeur lui-même, et non sur la base des aveux du défendeur.

Sources de — *Edu v Mobil* (article en anglais), *ThisDay* : `https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/`, et analyse : `https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd` ; *Onigbanko* : `https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/` ; *Adebo*, commentaire : `https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors` ; *WinHomes* : `https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-e`

state-other-against-fg/ ; *Alawiye*, commentaire : https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/ ; *Okoro v Udeh*, commentaire : https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163. Les montants sont exprimés en nairas nigérians, tels qu'indiqués. Chacune de ces entrées s'appuie sur des recueils de jurisprudence et des comptes rendus juridiques plutôt que sur le texte d'un arrêt lu par ce service.

Note de vérification. Aucun jugement nigérian de 2025-2026 concernant une indemnisation au titre de la loi sur l'aménagement du territoire n'a pu être retrouvé dans aucune source accessible : la couverture de la base de données gratuite s'arrête en 2018, les sites de la Cour suprême et de la Cour d'appel ne publient aucun texte de jugement, et les recueils juridiques commerciaux sont payants. La jurisprudence nigériane de cette période n'est, dans la pratique, publiée que sur abonnement, ce que reflète l'absence de référence ici.

Kenya — indemnisation équitable selon l'indice de la valeur foncière

Loi de 2019 relative à la valeur foncière (modification). Le Kenya a réformé son cadre en matière d'expropriation en 2019. Trois aspects sont à retenir ici.

L'« indemnisation juste » est définie comme une indemnisation équitable évaluée et déterminée selon les critères énoncés dans la loi. *La notion de « rapidité »* est également définie, et de manière inhabituelle : dans un délai raisonnable et, en tout état de cause, *au plus tard un an* après la prise de possession du terrain par la Commission. Quant à l'évaluation des terrains en pleine propriété et des terrains communautaires aux fins de l'indemnisation, elle doit se fonder sur un *indice de la valeur foncière*, élaboré par le secrétaire du Conseil des ministres en consultation avec les gouvernements des comtés et approuvé par l'Assemblée nationale et le Sénat (la formulation relative à l'élaboration et à la consultation est tirée du commentaire ; le libellé exact de la loi n'a pas été revérifié).

La Commission nationale des terres procède à des expropriations à la demande du gouvernement national ou des autorités départementales et est chargée de veiller à ce qu'une indemnisation juste et intégrale soit versée. Un tribunal chargé des expropriations est désormais compétent pour connaître des recours formés contre les décisions de la Commission.

Conséquences pour les évaluateurs. L'indice de la valeur foncière est un indicateur fixé par voie administrative, approuvé par les deux chambres de la Assemblée législative. La question pratique qui se pose à un évaluateur kenyan est de savoir quelle marge de manœuvre reste aux données du marché lorsque l'indice s'applique, et il s'agit là d'une question qui porte sur la structure même de l'indice plutôt que sur un bien en particulier.

La définition de la rapidité mérite une attention particulière. Le Kenya ne modifie pas la date d'évaluation et plafonne le délai autorisé à un an par loi — une stratégie qui n'exige aucun travail d'évaluation rétrospectif de la part de l'expert.

Enfin, en ce qui concerne les terres communautaires, la difficulté signalée réside dans la mise en œuvre plutôt que dans une exclusion légale : les commentaires indiquent qu'aucun répertoire consolidé n'a été établi pour les pâturages communautaires. Il s'agit là d'une information rapportée, et non vérifiée.

Le Tribunal et ce qu'il accorde concrètement. Le Tribunal des expropriations rend compte au « Kenya Law Reporter », la revue officielle du droit kényan, et c'est la seule instance de cette

étude dont les décisions en matière d'indemnisation peuvent être consultées dans leur intégralité sans abonnement. Trois des décisions de l'année 2025-2026 méritent d'être mentionnées.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, requête E063 de 2025, [2025] KELAT 182, 4 septembre 2025, constitue la décision la plus instructive de cette série. Le tribunal a constaté une expropriation illégale de 0,628 hectare de front de mer et a ordonné le versement d'une indemnité de 80 751 792,50 Kshs — incluant l'indemnité de perturbation de quinze pour cent — payable dans un délai de quarante-cinq jours, majorée d'intérêts au taux de la banque centrale à compter de juin 2012, des dommages-intérêts pour intrusion d'un montant de Kshs 20 millions par an et des dommages-intérêts majorés de Kshs 5 millions. La demande du propriétaire visant à obtenir le paiement de la totalité de la somme, au motif que les 1,47 hectares restants étaient devenus économiquement non viables, a été rejetée : le reliquat représentait environ soixante-dix pour cent de la parcelle et le propriétaire « n'a pas démontré en quoi cette partie restante était économiquement non viable ». Le tribunal a ensuite accordé 81 631 000 Kshs au titre du préjudice — la perte de 257,4 mètres de front de mer, qu'il a estimée à la moitié de la valeur du terrain restant. Le tribunal a approuvé « une méthodologie vérifiable et transparente fondée sur des biens comparables du marché ou sur l'indice de la valeur foncière (le cas échéant) ». Une atteinte préjudiciable (aux États-Unis, « severance damages » ou « damages to the remainder ») dépassant la valeur du terrain exproprié est inhabituelle et constitue le chiffre à examiner.

Msangha v National Land Commission, appel E015 de 2025, [2026] KELAT 3, 14 janvier 2026, concernait le projet de doublement de la route A107 entre Nyali et Kilifi. La décision du 7 août 2025 a été annulée et une indemnité de 4 000 000 Kshs a été fixée sur la base d'une évaluation révisée au 30 octobre 2025 — la taux révisé de la Commission, fixé à 1 500 000 Kshs par acre —, payable dans un délai de trente jours, majoré d'intérêts au taux fixé par le tribunal.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Requête E038 de 2024, [2025] KELAT 202, 2 décembre 2025, a confirmé les expropriations de 2018 à 2022 publiées au Journal officiel et a rejeté la requête sans dépens, les plaintes relatives au retard et à la sous-évaluation n'ayant pas été prouvées.

Le Environment and Land Court, instance supérieure. Une décision du tribunal n'est pas définitive. Dans l'affaire « *KeNHA v Igainya*» , [2026] KEELC 2771, du 12 mai 2026, le Environment and Land Court foncier de Machakos a annulé un jugement du Tribunal rendu le 6 juin 2024 qui avait ordonné le remboursement de 581 684 619 Kshs — soit quatre-vingt-dix pour cent d' une indemnité accordée en 2018 — a annulé les indemnités de 2018 et 2021, et a ordonné une nouvelle enquête concernant les 2,222 hectares de la parcelle L.R. 7815/8, en précisant que les 64 631 624 Kshs déjà versés devant être imputés sur le montant qui résultera de cette nouvelle enquête.

Le marché ordinaire, selon le rapport. Environment and Land Court rend également compte du marché privé, ce que ne fait pratiquement aucune autre juridiction dans cette enquête. À Voi, dans l'affaire E007 de 2025 (23 juillet 2026), un vendeur, en vertu d'un contrat du 8 avril 1998, n'avait pas transféré un droit de bail valable ; l'acquéreur, qui avait payé l'intégralité du prix, a été reconnu comme ayant droit au bail du L.R. n° 12263/2, et un titre de propriété en pleine propriété daté du 30 novembre 2001 a été annulé car délivré par erreur — la réparation portant sur le droit lui-même plutôt que sur des dommages-intérêts. Dans l'affaire *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 11 juin 2026, Voi), le tribunal a mis en parallèle les deux mesures de réparation sur une superficie d'environ 410,6 hectares : 320 millions de Kshs, ou l'annulation du titre de propriété — une équivalence établie entre un droit et un montant. Et dans l'affaire *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 14 mai 2026), la reconstitution administrative d'un registre «

perdu » a été suspendue dans l'attente du procès : les mécanismes d'enregistrement, considérés comme tels.

Conséquences pour les experts. L'affaire « *Tudor Creek* » apporte la décision sur le résidu qui faisait défaut jusqu'alors dans ce domaine. Le Chili évalue la bande et laisse le résidu sans fondement théorique ; les affaires rapportées concernant Israël portent sur le domaine plutôt que sur le sol restant ; ici, un tribunal a chiffré le résidu lui-même — non pas parce qu'il était non viable, argument que le tribunal a rejetée, mais parce qu'il avait perdu son accès à la mer — et ce, pour un montant légèrement supérieur à l'indemnisation versée pour la partie expropriée. Un expert chargé d'évaluer une expropriation partielle au Kenya devrait donc évaluer le solde comme une question distincte, avant et après, et indiquer l'impact de l'expropriation sur celui-ci : selon cette jurisprudence, un résidu qui peut encore être utilisé peut néanmoins avoir perdu la moitié de sa valeur, et cette perte est indemnisable. L'indemnité pour perturbation est prévue par la loi et globale, et doit figurer sur une ligne distincte plutôt que d'être intégrée au taux foncier. Et l'affaire *Mulu* rappelle qu'une plainte pour sous-évaluation est une question de preuve : elle a échoué faute de preuves, et non parce que le Tribunal a jugé les chiffres corrects.

Sources de — Journal officiel du Kenya (à lire en anglais) : *Tudor Creek*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04` ; *Msangha*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14` ; *Mulu*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02` ; Tribunal de l'environnement et des terres, Machakos, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf` ; Index du tribunal, `https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025` ; Transfert foncier de Voi, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf` ; *Criticos*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11` ; *Cirtex*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14`. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentaire) : `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`.

L'année du Tribunal des expropriations. Le Tribunal des expropriations du Kenya a publié davantage de décisions d'indemnisation au cours de l'année 2025-2026 que n'importe quelle autre instance africaine, toutes rédigées en langage officiel, et elles constituent une doctrine cohérente.

La date fait foi, et la plus-value n'est pas récupérée : *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29 septembre 2025. Une indemnité de 38 997 000 Kshs accordée en 2021 a été versée avec quatre ans de retard ; la demande visant à obtenir une nouvelle évaluation afin de tenir compte de la plus-value enregistrée entre-temps a été rejetée. L'indemnisation est fixée à la valeur en vigueur à la date de publication de l'avis d'intention d' expropriation. Le retard est indemnisé, le cas échéant, par des intérêts — et la demande d'intérêts a été rejetée au vu des faits.

***Kiema* environ 22 millions de Kshs — un chiffre actuel de 2025, sans biens** comparables et sans la décote légale de quinze pour cent — a été rejetée, et le montant de 16 248 555 Kshs tel que publié au Journal officiel de 2021 a été confirmé. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181 : des expertises privées s'élevant à environ 24 millions de Kshs en 2016 et de 27 millions de Kshs en 2024 n'ont pas permis de s'acquitter de la charge de la preuve pour contester l'évaluateur du gouvernement. *Kiema* [2025] KELAT 169 : un demandeur contestant la valeur des améliorations doit détailler et prouver chaque élément. La règle est uniforme : un simple chiffre concurrent ne constitue pas une preuve à l'encontre du chiffre officiel ; une erreur démontrée dans la méthode officielle en constitue une.

Acquisition illicite : intégralité de la décision : *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4 septembre 2025, est reproduite dans son intégralité ci-dessus.

Un taux adopté, puis appliqué à la parcelle voisine : *Msangha* et *Lenjo* . [2026] KELAT 3, cité plus haut, a adopté le taux révisé par la Commission de 1 500 000 Kshs par acre ; [2026] KELAT 7, un mois plus tard, a appliqué le même taux à la parcelle adjacente — terrain : environ 560 422,80 Kshs, aménagements : environ 7 000 Kshs, perturbation de 15 %, soit environ 652 536 Kshs. Le fait qu'un taux unitaire trouvé dans une référence devienne le comparable pour la suivante, c'est ainsi qu'un tribunal établit une jurisprudence ; c'est aussi ainsi qu'une erreur se propage, et que la deuxième décision ne réexamine pas la première.

Note succincte. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75 : environ 712 380 000 Kshs pour 7,596 hectares, avec les intérêts courus depuis l'acquisition de 2014 et des dommages-intérêts généraux de 1 000 000 Kshs par acre. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 est mentionné ci-dessus. *Salim v NLC* [2026] KECA 749 : un pourvoi contre une indemnité de 29 275 130 Kshs contre une évaluation des propriétaires s'élevant à environ 62 millions de Kshs a été rejeté pour vice de forme, la Cour d'appel ayant refusé de se prononcer sur le caractère adéquat de cette évaluation. Aucune décision n° 2025–26 appliquant l'indice de la valeur foncière pour fixer un montant n'a été trouvée ; elle est citée, mais non utilisée.

Conséquences pour les experts. Le tribunal kenyan a accompli en deux ans ce que les législations latino-américaines et européennes décrivent mais montrent rarement : un corpus de décisions applicables concernant la charge de la preuve, la date et la méthode. Sa règle relative aux expertises privées est la plus stricte de cette étude : un montant sans biens comparables, sans la décote légale et à une date erronée n'est pas simplement écarté, il ne constitue tout simplement pas une preuve.

Source — Toutes ces informations sont tirées des textes officiels relatifs au droit kenyan — Kigathi : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29` ; Mungai : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27` ; Pentagon : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25` ; Kiema : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08` ; Tudor Creek : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04` ; Msangha : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14` ; Lenjo : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02` ; Carlisle : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07` ; Igainya : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12` ; Salim : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10`.

République démocratique du Congo — même postulat, conclusion opposée

Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 et la propriété foncière. Le régime général des biens, des terres et des biens immobiliers, tel que modifié par la loi 80-008 du 18 juillet 1980 , prévoit à l'article 53 que le sol est la *propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l' État* — « imprescriptible » signifiant non soumis à la prescription , le délai de prescription de droit civil, de sorte qu'aucun écoulement de temps ni aucune possession adversative ne peuvent en priver l'État. Les particuliers détiennent des droits de jouissance, et non la propriété des terres. L'article 54 divise le patrimoine foncier de l'État en domaine public et domaine privé . Le principal droit privé est l'*concession perpétuelle* , que l'État reconnaît à toute personne physique de nationalité congolaise, conférant la jouissance indéfinie de la propriété tant que les conditions légales sont remplies. La réforme n'est plus un projet de loi : la loi n°° 25/062 a été adoptée par l'Assemblée nationale le 14 décembre 2025 et porte la date du 30 décembre 2025 ; le cadre de 1973 décrit ici doit donc être lu à la lumière de

cette loi. Un arrêté ministériel du 20 avril 2026 (n°° 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) a depuis déclaré 43 159 hectares à Kia Mona / Moluques d'utilité publique, l'indemnisation devant suivre la procédure prévue par la nouvelle loi — il s'agit là du premier test significatif de cette loi, qui n'a pour l'instant donné lieu à aucune évaluation publiée.

Loi n° 77-001 du 22 février 1977 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique. La loi de 1977 s'applique conjointement avec la loi de 1973 pour déterminer quels droits immobiliers peuvent faire l'objet d'une expropriation. L'article 18 fixe à la fois le montant et la date : l'indemnité « doit être fondéée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularitéede la procédure » — la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure. Elle doit être versée avant l'enregistrement du transfert et dans un délai de quatre mois à compter du jugement fixant les indemnités, faute de quoi l'exproprié peut intenter une action en annulation de l' expropriation. En cas de désaccord entre les parties, l'exproprié est convoqué devant les tribunaux, qui vérifient la régularité de la procédure administrative et fixent l'indemnité ; le tribunal entend les parties et, le cas échéant, les experts, et, en vertu de l'article 17, statue sur le montant *dans un délai d'un mois* à compter de cette audience. (L'expression « juste et préalable » relève de la Constitution et non de la présente loi, et celle-ci n' utilise pas l'expression « valeur réelle ».) Le commentaire note que cette garantie n'est pas toujours respectée dans la pratique.

Conséquences pour les experts. La comparaison avec le Nigeria est le sujet de cet article, et elle est instructive précisément parce que les deux juridictions partent du même postulat et aboutissent à des conclusions opposées.

Dans les deux cas, le terrain lui-même appartient à l'État, de sorte qu'un titulaire privé dispose d'un droit d'usage plutôt que d'un droit de propriété sur le sol. Le Nigeria en tire la conclusion que la valeur du terrain n'est en aucun cas indemnisable, et limite le droit à indemnisation aux améliorations non amorties, évaluées au coût de remplacement amorti. La loi congolaise tire la conclusion inverse : l'indemnité est calculée en fonction de la valeur du bien immobilier, ce qui constitue une norme d'évaluation plutôt qu'une formule, et elle doit être versée avant l'enregistrement du transfert. La propriété de l' État sur le sol, en d'autres termes, n'implique pas que le droit du titulaire soit sans valeur — ce qu'elle implique, c'est que le droit à évaluer est la concession plutôt que le droit de propriété, ce qui relève de la détermination du bien à évaluer, et non de son extinction.

Deux autres éléments méritent d'être soulignés. L'obligation de paiement préalable à l' enregistrement, dans un délai de quatre mois sous peine d'annulation, interdit la séquence « prendre d'abord, payer ensuite » plutôt que de remédier à ses conséquences a posteriori. Et le délai d'un mois imparti au tribunal pour rendre sa décision constitue une contrainte procédurale qui régit la rapidité de la *décision* plutôt que celle du *paiement*, et qui a une conséquence pratique évidente pour l'expert, dont les conclusions doivent être prêtes et compréhensibles dans un délai qui ne permet pas de réaliser une réconciliation tranquille des rapports contradictoires.

Note de vérification. Les articles 17 et 18 de la loi de 1977 ont été lus en français dans le texte cité ci-dessous, qui est une transcription provenant d'un site d'information juridique et non du Journal officiel. La réforme de 2025 est un autre cas : la page du ministère confirme uniquement que l'Assemblée nationale l'a adoptée le 14 décembre 2025, et le numéro de la loi, sa date du 30 décembre 2025 ainsi que l' arrêté ministériel du 20 avril 2026 mentionnés ci-dessus sont repris tels quels, sans source. Aucune décision d'un tribunal congolais n'a été consultée, et le commentaire selon lequel les garanties sont respectées de manière inégale dans la pratique est rapporté, mais non vérifié.

Sources — Loi n° 77-001 du 22 février 1977 relative à l'expropriation pour cause d'utilitéée publique, texte intégral (à lire en français) : `https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm` ; copie FAOLEX : `https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf` ; adoption de la loi de réforme de 2025, ministère des Affaires foncières (à lire en français) : `https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`. Aucune décision congolaise fixant le montant de l'indemnisation n'a été consultée. Les affaires foncières congolaises de 2025-2026 accessibles dans des sources ouvertes — les parcelles de la succession Ngatshie à Kinshasa-Gombe, l'immeuble Lito Moboti et les soixante-deux dossiers de spoliation transmis au parquet en août 2026 — concernent l'exécution de titres de propriété et des renvois pénaux ; aucun d'entre eux ne constitue un jugement motivé fixant une valeur.

Note de vérification. Les arrêts publiés par la Cour de cassation congolaise pour les années 2025-2026 — au nombre de sept, dans la collection Juricaf — relèvent tous du registre pénal ; les archives du Droit de la base de données juridique nationale s'arrêtent en 2020. Aucune décision d'expropriation de cette période n'est publiée.

Angola — une formule légale et une norme fondée sur la valeur de marché sans cas signalés

La loi n° 1/21 et la norme d'indemnisation. L'indemnisation en cas d'expropriation est régie par la loi n° 1/21 du 7 janvier 2021, qui fixe le montant de l'indemnisation à la valeur marchande actuelle, déterminée en fonction de l'usage économique réel ou normal du bien immobilier à la date de la déclaration d'utilité publique . L'évaluation doit tenir compte du terrain ainsi que du coût des bâtiments qui s'y trouvent, des ventes de biens immobiliers voisins, des prix d'achat antérieurs et des évaluations fiscales ; cette tâche est réservée aux experts inscrits au registre cadastral. Les litiges sont portés devant l' *Tribunal de Comarca* ou soumis à l'arbitrage.

Décret présidentiel n° 147/25 — une formule, pas un jugement. Concernant la cession des logements sociaux saisis, construits ou achetés au cours de l'année 2008, le décret présidentiel n° 147/25 du 30 juillet 2025 fixe le prix de vente de manière arithmétique :

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— une valeur de base multipliée par la surface couverte et par des coefficients tenant compte de l'emplacement, de l'âge et de l'état du bien, ainsi que d'autres facteurs. Il s'agit d'une administrative du prix, et non d'une estimation de la valeur marchande, et c'est l' instrument d'évaluation opérationnel pour ces cessions.

Conséquences pour les experts en évaluation. L'Angola applique ces deux régimes en parallèle, et la distinction entre les deux est d'ordre pratique. La loi n° 1/21 repose sur une norme de valeur de marché s'appuyant sur une liste conventionnelle d'éléments de preuve — biens comparables, prix antérieurs, coût des améliorations. Le décret n° 147/25 remplace entièrement cette appréciation par une formule de coefficient. Un évaluateur chargé de déterminer « la valeur » d'un bien immobilier angolais concerné doit d'abord établir à quel régime relève la transaction, car ces régimes ne produiront pas le même chiffre et seul l'un d'entre eux admet des éléments de preuve comparables.

Benguela — un droit de superficie qui a survécu à la non-utilisation, et une indemnisation refusée faute de preuves. Dans un *acórdão* du 27 novembre 2025, la Cour d'appel de Benguela (Tribunal da Relação de Benguela) (Proc. 21/2025) a jugé qu'un droit de superficie portant sur une de 13,95 hectares, octroyé en 2017 et enregistré en 2018, *n'*avait *pas* été éteint du fait que le titulaire n'avait pas mis le terrain en usage effectif. La déchéance pour non-utilisation

n'est pas automatique : elle doit être prononcée par l'autorité octroyante en vertu de l'article 190 de la Réglementation de la loi foncière, et aucune déclaration de ce type n'ayant été faite, le droit « se maintenait dans la sphère juri» du titulaire. Les deux pourvois ont été rejetés et le jugement de première instance a été confirmé : l'opérateur de télécommunications dont l'antenne était installée sur le terrain depuis 2007 doit la restituer. La demande d'indemnisation du titulaire, d'un montant de Kz 10 millions pour les années de privation, a été rejetée pour un autre motif : le préjudice et son lien de causalité n'ont jamais été précisés ni prouvés (Code civil, art. 563).

Conséquences pour les experts. Il s'agit là de la conclusion angolaise qui fait défaut dans cette section, et qui établit deux points. Un droit issu d'une concession subsiste malgré la non-utilisation jusqu'à ce que l'administration le déclare formellement caduc ; il subsiste donc un intérêt indemnisable à évaluer ; une évaluation angolaise doit tout d'abord porter sur l'état du droit — accordé, enregistré, utilisé, et si une quelconque caducité a été déclarée — avant de porter sur le terrain. Et une demande d'indemnisation pour privation de jouissance échoue en l'absence de preuve du préjudice : la période de privation n'a aucune valeur à moins que quelqu'un n'ait évalué ce qui a été perdu pendant celle-ci.

Note de vérification. Aucun avis angolais datant de 2025-2026 fixant *une indemnité (ç)* relative à une expropriation n'a pu être trouvé ; la décision de Benguela refuse d'accorder une indemnité plutôt que d'en fixer le montant. La órdão 963/2025 du Tribunal constitutionnel, du 12 février 2025, stipule, dans le même ordre d'idées, que la construction d'une maison sur un terrain relevant du domaine privé de l'État ne crée pas en soi un droit de propriété privée protégé par la Constitution — une proposition dont les conséquences sont évidentes pour toute demande fondée sur des améliorations non amorties, bien qu'une fois encore, aucun montant n'ait été fixé. Deux autres décisions du Tribunal constitutionnel fixent des intérêts plutôt que des montants et sont mentionnées en une ligne : Acórdão 999/2025 (4 juin 2025) traite la maison située sur la rupture d'une união de facto comme une copossession et une copropriété, rejetant ainsi une demande de titre exclusif, et l'arrêtórdão 1081/2026 restitue la terrasse et le couloir d'un immeuble en copropriété à ses propriétaires inscrits au registre foncier (`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025` ; `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/`). La plainte en instance devant le CIRDI *Machado v Angola*, dans laquelle l'expert du demandeur a estimé la juste valeur marchande de quatre éoliennes à U$128,4 millions aux dates alléguées dates de l'expropriation présumée contre$157,7 millions de dollars au 31 juillet 2025, concerne l'évaluation d'équipements dans le cadre d'un recours en matière d'investissement, et non de terrains, et n'est mentionnée que pour illustrer cette différence.

Sources de — Loi n° 1/21 (à lire en portugais) : `https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/` ; Décret présidentiel n° 147/25 (en portugais) : `https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/` ; *Machado v Angola*, requête introductive d'instance (en anglais) : `https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025` ; Tribunal d'appelçãde Benguela, *acórdão* du 27 novembre 2025, PDF officiel (à lire en portugais) : `https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf` ; Tribunal constitutionnel, arrêtóãn° 963/2025 (en portugais) : `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/`.

Note de vérification. Les 177 décisions du Tribunal constitutionnel des années 2025-2026 ont été numérisées. Quatre affaires concernant des biens immobiliers —órdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 et 1116/2026, relatives à l'enregistrement de la confiscation , une action intentée à Huambo visant à récupérer des biens (*reivindicação*) assortie d'une indemnité de $s 27 500 dollars américains, des biens immobiliers d'émigrants et d'un acte d'expropriation prétendument inexistant

— et aucune ne précise la valeur ni la méthode. Le Tribunal Supremo ne mentionne aucune décision civile de cette période relative à l'expropriation, et le Journal officiel était inaccessible.

Éthiopie — la formule, la référence en matière de bail et la valeur d'une interdiction

Le règlement n° 472/2020 et les formules d'indemnisation. Les experts éthiopiens chargés d'évaluer l'indemnisation des exploitations expropriées se basent sur les formules définies par la Réglementation n° 472/2020. Le compte rendu publié pour la période 2025-2026 ne constitue pas un argumentaire d'appel concernant ces formules, mais une preuve empirique de leurs résultats.

Hawassa — le déficit constaté. Une étude publiée dans la revue « *Survey Review* » en 2026, dont le travail de terrain s'est déroulé jusqu'en janvier 2026, indique que 85,5 % des ménages expropriés de la ville d'Hawassa ont déclaré que l'indemnisation ne correspondait pas à leur préjudice, l'adéquation de celle-ci étant en corrélation avec la distance par rapport aux services, les retards de paiement, le niveau d'éducation et l'interruption de l'activité professionnelle. Il s'agit d'une enquête, et non d'un jugement, et elle est présentée comme telle.

Addis-Abeba — un critère de référence appliqué rétroactivement. Entre janvier et mars 2026, la ville a exigé de nouvelles conditions de bail à environ 4 541 ETB par mètre carré pour des contrats déjà en cours, en menaçant de recourir à une vente aux enchères ou à une saisie. L'objection soulevée par les professionnels est que les révisions de référence prévues par la proclamation n° 721/2011 s'appliquent aux nouvelles offres et ne s'appliquent pas rétroactivement à un bail de 2010. Il s'agit d'un litige concernant la date à laquelle une valeur est fixée et la non-rétroactivité, et à l'heure où nous mettons sous presse, la question n'était pas tranchée : le rapport fait état des objections des experts et d'un appel à une clarification au niveau fédéral, et non à un recours en justice.

Akgü n — une interdiction considérée comme un coût irrécupérable. Dans une sentence rendue en mars 2026, un tribunal de La Haye n'a pas constaté d'expropriation de terrains situés en zone industrielle, acceptant l' argument de la protection du réservoir pour justifier la restriction, mais a constaté une violation du principe de traitement juste et équitable. Il a accordé environ$ 14 millions de dollars américains — correspondant aux coûts irrécupérables majorés d'un intérêt de 6 % à compter de 2015, plus les dépens — au titre d' une demande d'indemnisation s'élevant à quelque$ 500 millions de dollars américains.

Conséquences pour les experts. La mesure énoncée dans l'affaire Akgüest le point à retenir. Lorsqu'une interdiction d'utilisation du terrain n'était pas considérée comme une expropriation, le tribunal n'évaluait pas le terrain de manière résiduelle comme si l' utilisation interdite était possible ; il évaluait ce qui avait effectivement été dépensé. L'écart entre les 14 millions de dollars US$accordés et les 500 millions de dollars US$réclamés correspond presque entièrement à la différence entre une évaluation fondée sur les coûts irrécupérables et une évaluation fondée sur la valeur résiduelle du même site soumis à restriction.

Note de vérification. Presque aucun avis d'évaluation rendu en appel en Éthiopie entre 2025 et 2026 n'a été publié en anglais. Cette entrée s'appuie sur la Réglementation, une étude soumise à un examen par les pairs, un compte rendu contemporain d'un litige administratif et une sentence arbitrale. Aucun montant fixé par une décision nationale n'est indiqué.

Sources de — Étude sur les indemnités à Hawassa, *Survey Review* (en anglais) : `https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114` ; réévaluation des loyers à Addis-Abeba, *Capital Ethiopia* (en anglais) : `https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/` ; *Akgün v Ethiopia*, décision finale (en anglais) : `https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025` ; couverture médiatique, *Addis Fortune* : `https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill`.

Note de vérification. Aucune décision de cassation de la Cour suprême fédérale datant de 2025-2026 concernant l'indemnisation en vertu de la proclamation n° 1161/2019 « » (expropriation de propriétés foncières à des fins d'utilité publique, indemnisation et réinstallation) n'a pu être retrouvée : le site de la Cour est bloqué, et le seul site miroir contient des volumes en en amharique, sans aucune entrée vérifiable datant de cette période.

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.

Afrique du Sud — un rôle d'évaluation déclaré invalide : *Property Park v Lesedi* . Haute Cour de Gauteng, 24 février 2026. Le rôle d'évaluation général 2024-2029 de la municipalité a été déclaré illégal en raison d'un non-respect substantiel des dispositions relatives à la publication et aux recours prévues par la loi sur les impôts fonciers municipaux ; cette déclaration a été suspendue pendant six mois, et les impôts fonciers prélevés auprès des requérants pour l'exercice 2024/25 ont été annulés en vue d'un nouveau calcul. Le seul jugement sud-africain de cette période que ce département a lu dans son intégralité, à partir d'une copie numérisée hébergée par le conseil des évaluateurs.

Afrique du Sud — la commission d'appel qui n'a pas pris en compte les avis des experts : *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 juillet 2025. L'acceptation sans réserve par la Commission de l'évaluation du service municipal d'expertise foncière, son utilisation d'informations relatives à des baux non enregistrés et son défaut d'évaluation des experts opposés ont rendu son estimation irrationnelle et susceptible de recours. Une instance d'appel qui adopte le chiffre d'une partie sans expliquer en quoi celui de l'autre partie était erroné n'a pris aucune décision.

Kenya — Environ 17,4 milliards de shillings kényans de taxes foncières non exigibles : *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County.* [2025] KECA 1721, 24 octobre 2025. Une créance de 17 448 485 646 Kshs au titre des taxes foncières était inopposable car ces taxes n'avaient pas été fixées conformément à la loi sur les taxes foncières (Rating Act) et à la loi sur l'évaluation foncière (Valuation for Rating Act). Dans l'affaire *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324, une augmentation unilatérale de 743 400 Kshs à 1 858 500 Kshs a été annulée pour les mêmes motifs et un remboursement a été ordonné. Les tribunaux kényans contrôlent le rôle d'évaluation en tant que condition préalable à l'imposition, ce qui constitue le domaine où un recours en matière d'évaluation a le plus de poids et est le moins souvent formé.

Source — Property Park, arrêt publié par la SACPVP au format PDF : `https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf` ; Liberty (résumé) : `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/202`

5/2023/eng@2025-07-08 ; Tata Chemicals : https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24 ; Kilindini : https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09.

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.

Afrique du Sud — le prix de réserve, fixé puis révisé. La règle 46A impose au tribunal de prendre en compte un prix de réserve avant la vente d'un logement dans le cadre d'une saisie, et les décisions de 2025-2026 montrent que cette règle s'applique dans les deux sens. Les prix de réserve ont été revus à la baisse lorsque les arriérés de taxes foncières épuisaient la valeur nette du bien (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) ou à la suite d'une vente aux enchères infructueuse (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240) ; dans un cas, la vente a même été annulée pour permettre une vente sans prix de réserve. Mais dans l'affaire *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504, l'exécution a été refusée car le rapport d'expertise présentait des irrégularités au regard de la loi sur la profession d'expert immobilier ; dans l'affaire *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016, treize demandes ont été rejetées faute de nouvelles évaluations sous serment et les professionnels ont été renvoyés devant leurs organismes de réglementation ; et dans l'affaire *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385, il a été jugé qu'une évaluation sous serment était souhaitable mais ne constituait pas une exigence absolue. Toutes ces informations proviennent des notes de tête.

Kenya — la valeur à la date de la vente : *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4 juillet 2025. Une condamnation à verser 150 millions de shillings kényans pour une vente hypothécaire abusive a été annulée : le préjudice est évalué sur la base de la valeur à la date de la vente, et non à la date du procès, en tenant compte des événements ultérieurs . *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 a annulé une vente aux enchères réalisée sur la base d'une expertise non datée (valeur de marché de 295 millions de shillings kényans, valeur de vente forcée de 221,25 millions de shillings kényans) et a exigé « une expertise appropriée reflétant le meilleur prix raisonnablement obtenable au moment de la vente » ; la partie contestant une expertise a la charge de le faire en se fondant sur des principes d'expertise reconnus.

Source — Résumés d'affaires sud-africaines sur LawLibrary : https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31 ; https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29 ; https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09 ; https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20 ; Kimeriah : https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04 ; Feast Foods : https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23.

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.

Une action en justice rejetée : *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27 juin 2025. Une action en responsabilité pour négligence intentée par une banque à l'encontre d'un évaluateur a été rejetée : aucune preuve que l'évaluation ne respectait pas les normes professionnelles ou qu'elle avait causé le préjudice, les évaluateurs ultérieurs, dont les conclusions contredisaient celles

du premier, n'ayant pas été entendus, et les prêteurs assumant la responsabilité de leur propre évaluation de crédit.

Conséquences pour les évaluateurs. L'affaire « *Metrocosmo* » énonce la partie défensive du droit relatif à la négligence des évaluateurs sous une forme utilisable par ces derniers. La norme est celle de la marge professionnelle, et celle-ci doit être prouvée par des éléments de preuve relatifs aux conclusions d'autres évaluateurs, et non par la simple perte subie par le prêteur. Et lorsque le prêteur n'a pas procédé à sa propre évaluation, le rapport de l'évaluateur ne peut être considéré comme le fondement exclusif de la décision.

Note de vérification. Le Conseil des évaluateurs immobiliers d'Afrique du Sud ne publie aucune décision disciplinaire, et aucun jugement rendu en 2025-2026 à l'encontre d'un évaluateur sud-africain n'a été trouvé ; les cas les plus proches sont des demandes d'exécution refusées en raison de rapports d'évaluation défectueux, mentionnées dans la section *« Prêts »* ci-dessus. Le Conseil d'enregistrement des évaluateurs immobiliers du Kenya a lui-même fait l'objet d'une procédure judiciaire (affaire « *Kihoro v VRB* » [2025] KEHC 1881, suspension d'une radiation). Les sites des autorités de régulation nigérianes ont refusé l'accès.

Source — Metrocosmo : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27` ; Kihoro : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06`. Textes officiels.

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.

Afrique du Sud — l'évaluation à la date du divorce et l'impôt qui n'a pas à être retenu : *S L M v H A C.* [2025] ZAGPJHC 1998, 19 juin 2025. Une évaluation judiciaire à la date du divorce régit la péréquation des gains accumulés, et l'impôt spéculatif futur sur les actifs non encore vendus n'a pas à en être déduit. Résumé uniquement. Dans l'affaire *N S v R S* [2025] ZAKZDHC 99, la copropriété a pris fin par une vente bien à évaluer ou par le rachat de la moitié des parts pour 3 millions de rands.

Kenya — évalué, puis racheté ou vendu. La pratique kenyane est cohérente dans cinq décisions rendues en 2025 : les biens matrimoniaux sont partagés à parts égales, évalués par un évaluateur commun ou par un évaluateur désigné par l'État, et l'un des époux rachète la part de l'autre à ce prix dans un délai déterminé, faute de quoi les biens sont vendus. Dans l'affaire « *Trompell v Titus*» [2025] KEELC 5831, le montant s'élevait à environ 26 000 000 Kshs selon l'évaluateur foncier du gouvernement ; dans l'affaire « *Opondo v Odebero*» [2025] KEHC 4562, une estimation homologuée par le tribunal de 103 500 000 Kshs a été confirmée ; dans l'affaire *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582, l'estimation devait être effectuée « en l'état », y compris les améliorations. Lorsque l'évaluateur est désigné par le gouvernement, le litige entre les parties concernant la valeur disparaît en grande partie — ce qui est d'ailleurs le but recherché.

Source — S L M : `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19` (note d'en-tête) ; Trompell : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30` ; Opondo : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08` ; TOL : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`.

Successions, trusts et homologation

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

Kenya — la responsabilité de l'administrateur correspond à la valeur actuelle. Dans l'affaire *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338, un administrateur ayant vendu des biens immobiliers de la succession sans autorisation a été jugé personnellement responsable, le montant de la responsabilité correspondant à la valeur *actuelle* sur le marché libre de deux biens immobiliers situés à Nairobi, telle que fixée par un seul évaluateur commun — et non au prix obtenu lors de la vente non autorisée. Dans l'affaire *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720, l'évaluation du ministère des Terres (environ 1 000 000 Kshs pour le terrain, environ 540 000 Kshs pour les aménagements) a été jugée préférable à celle du comté (environ 1 800 000 Kshs et environ 400 000 Kshs), et un montant de 1 200 000 Kshs a été confirmé comme devant être versé aux bénéficiaires. Pour deux autres successions, une expertise indépendante enregistrée à la valeur actuelle du marché a été ordonnée. Aucune référence n'a été trouvée en Afrique du Sud concernant l'évaluation des biens immobiliers successoraux.

Source — Gichuru : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31` ; Wairima : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`. Textes officiels.

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.

Afrique du Sud — juste valeur dans le cadre de sanctions et rachat d'une société à actionnariat restreint. Dans l'affaire *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 , la Cour suprême d'appel a ordonné le rachat des actions d'un actionnaire minoritaire dans une société holding hôtelière à leur juste valeur, ces actions étant gelées en vertu de sanctions et le rachat étant soumis à une autorisation ministérielle — juste valeur, dans une affaire où aucun marché ne pouvait exister. Dans l'affaire *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558, la participation d'un membre a été évaluée à 1 075 000 rands, en tenant compte des facteurs d'autonomisation et de contribution . *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 a ordonné à une fiducie d'acheter la demi-part d'une fiducie copropriétaire à sa valeur de marché indépendante plutôt que de forcer la vente. Toutes les notes de tête.

Kenya — le copropriétaire et le loyer depuis 1997. [2026] KEELC 4093, 2 juillet 2026. Le rachat des parts d'un copropriétaire a été ordonné sur la base du montant de la valeur vénale actuelle établi par un seul expert indépendant, en tenant compte des revenus locatifs perçus depuis 1997. Aucune évaluation du rachat pour cause d'oppression portant sur cette période n'a été constatée.

Source — Swanvest : `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21` ; Gray : `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26` ; Van Wyk : `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03` ; Tonui : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02`.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Kenya — l'indemnité correspond à la valeur au moment du sinistre, et non à la date de souscription : *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3 octobre 2025. La Cour d'appel a évalué l' indemnité sur la base de la valeur des biens assurés au moment du sinistre, et non sur la base de l'évaluation initiale effectuée deux mois plus tôt, et a réduit les dommages-intérêts particuliers à 58 608 224 Kshs — dommages au bâtiment 35 130 575 Kshs. Dans l'affaire *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926, l'effondrement d'un silo de mélange était couvert sur la base du coût de remplacement au titre d'une police d'assurance machines d'un montant assuré de 3 milliards de Kshs : 664 767 843 Kshs pour le silo et 982 434 033 Kshs pour le manque à gagner, soit un total de 1 647 201 876 Kshs.

Kenya — diminution ou rétablissement, mais pas les deux. Le Tribunal de l'énergie et du pétrole, dans l'affaire *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 a estimé que l'indemnisation au titre du droit de passage devait refléter la diminution de valeur de la partie concernée, étayée par une expertise professionnelle, avec un montant de 1 500 000 Kshs pour l'occupation illicite prolongée. Au sein de l' Environment and Land Court, le critère d'évaluation de l'occupation illicite est reformulé comme suit : « le montant de la perte de valeur ou le coût de remise en état du terrain, et non les deux » — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613, qui considère qu'une demande de remise en état fait double emploi avec les 12 000 000 Kshs accordés à titre de dommages-intérêts généraux.

Note de vérification. Aucune décision sud-africaine de 2025-2026 concernant la réintégration contre indemnisation, la sous-assurance ou l'affaissement minier n'a été trouvée ; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 se borne à indiquer qu'une action délictuelle pour contamination est recevable, au stade de la plaidoirie. Rien au Nigeria, en RDC, en Angola ou en Éthiopie.

Source — APA : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03` ; Mombasa Cement : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12` ; Gatonye : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15` ; Njuguna : `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11`. Textes officiels.

Couverture et état d'avancement

Ce que traite cet article, juridiction par juridiction, et ce qui est reporté :

- **Nigeria — la question constitutionnelle**. Le conflit entre l'article 29 de la loi sur l'aménagement du territoire et la garantie constitutionnelle du droit de propriété a fait l'objet de nombreux litiges et reste en suspens dans le présent cas. Quatre décisions rendues entre 2025 et 2026 figurent dans la section consacrée au Nigeria, mais aucune d'entre elles ne fixe le montant de l'indemnisation : *Edu v Mobil* l'affaire « *WinHomes* » détermine à quelle juridiction une telle demande relève, l'affaire « *Adebo* » décide quand une révocation est valable malgré un préavis insuffisant, et l'affaire « *Onigbanko* » accorde une mesure d'interdiction d'accès après avoir annulé une expropriation. Une décision nigériane quantifiant effectivement les améliorations non amorties en vertu de l'article 29 reste la priorité numéro un priorité du ministère.

- **Kenya — l'indice**. Le Tribunal des expropriations foncières fait l'objet d'une étude : une dizaine de ses décisions de 2025-2026, ainsi qu'une décision de l'Environment and Land Court annulant un jugement du Tribunal, sont reproduites ci-dessus, telles qu'elles figurent dans le recueil officiel. Ce qui n'a pas encore été examiné, c'est l'indice de la valeur foncière lui-même — comment il est élaboré, et quelle marge de manœuvre il laisse aux éléments de preuve tirés du marché lorsque l' indice s'applique. Il s'agit là d'une question portant sur l'indice plutôt que sur un bien immobilier en particulier, et c'est la prochaine cible du département au Kenya .

- **République démocratique du Congo — la jurisprudence et la réforme de 2025**. Aucune décision congolaise n'a été consultée, et la loi de réforme adoptée par l'Assemblée nationale le 14 décembre 2025 doit être lue, dès que son texte sera disponible, à la lumière du cadre de 1973 décrit ci-dessus.

- **Afrique du Sud — la jurisprudence**. Aucune décision n'applique l'article 12, paragraphe 1, de la loi de 2024, qui n'est pas en vigueur ; les affaires *NAD Property*, *Poti* et *Shah* citées ci-dessus ont été jugées en vertu de la loi antérieure et sont rapportées à partir de leurs résumés. La question qui importe est de savoir comment les tribunaux mettront en balance les circonstances énumérées dans la loi de 2024 les unes par rapport aux autres.

- **Angola — la jurisprudence *justipreço*.** Le paragraphe ci-dessus mentionne la loi n° 1/21 et la formule du décret n° 147/25. Aucune décision d'appel angolaise fixant un montant d'indemnisation n'a été retrouvée dans les sources accessibles au public, et la question de savoir si les tribunaux considèrent que la formule du décret remplace la norme légale de la valeur de marché pour les cessions concernées reste sans réponse ici.

- **Éthiopie — le dossier d'appel**. La section ci-dessus s'appuie sur une Réglementation, une étude et une sentence arbitrale. Les décisions des juridictions d'appel éthiopiennes appliquant la Réglementation n° 472/2020 ne sont pas publiées en anglais, et le litige relatif à la réévaluation des loyers à Addis-Abeba n'avait pas encore été tranché au moment de la mise sous presse.

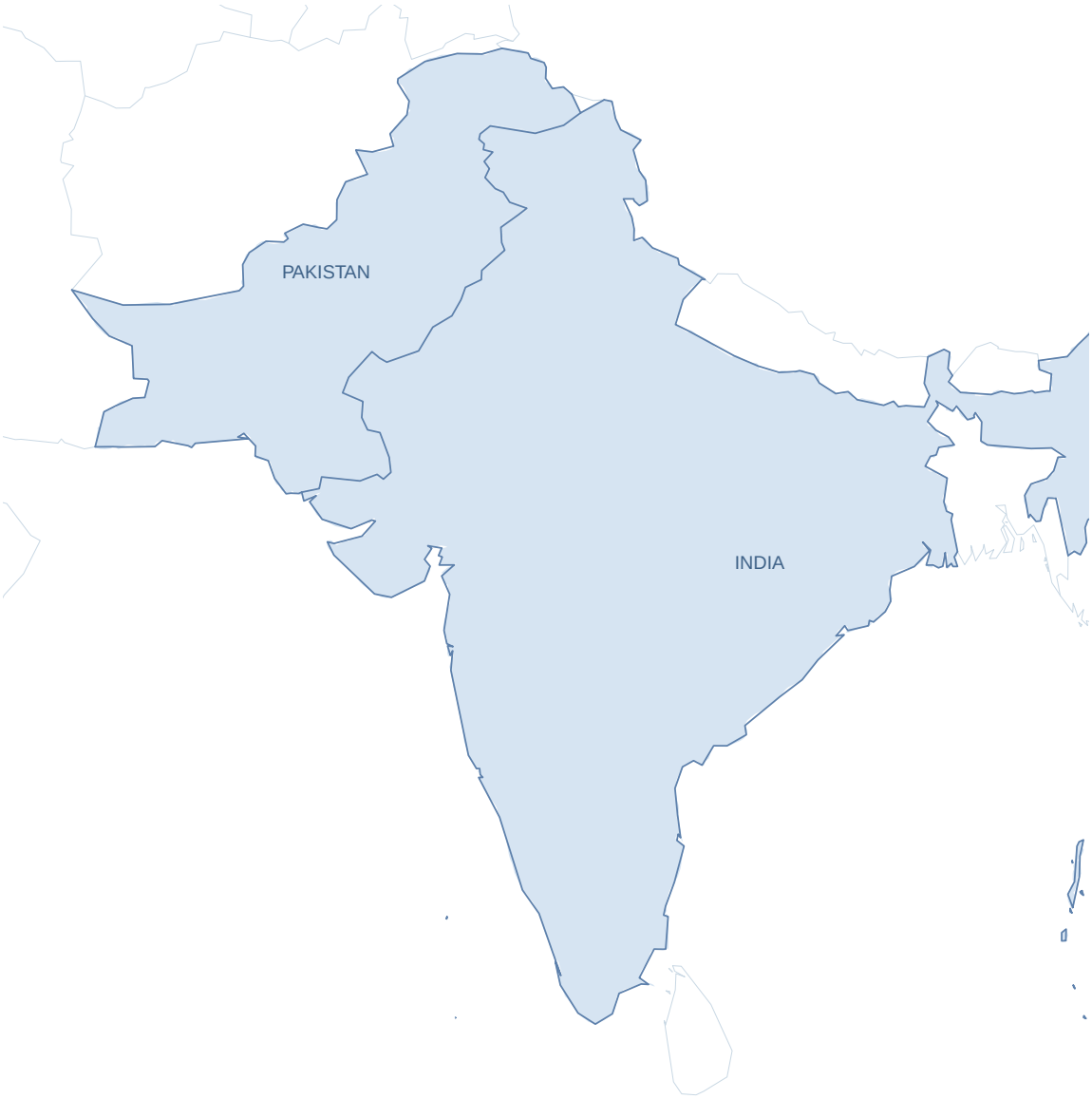
Affaires judiciaires récentes en Asie du Sud : Inde, Pakistan

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, stigmate 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 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' de 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/SCO.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 (*Kalpana 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`; *Kalpana Agrawal*: `https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-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-Challange_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 stigmate, incendies de forêt et contamination, clauses d'expertise en assurance, options et partage.

No decisions in this category this quarter.

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/yxyphb27

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 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, stigmate 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'hÃťtel-sultan-le-tribunal-ordonne-l'Ãŀvacuation-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 Agrobest (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 `ratchakitcha.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 stigmate, incendies de forêt et contamination, clauses d'expertise en assurance, options et partage.

No decisions in this category this quarter.

Affaires judiciaires récentes en Asie de l'Est : Japon, Corée du Sud, Taïwan

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 renvoie vers sa source en langue originale à l'endroit où il est utilisé.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/2bt4nt29

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 consacré à l'Asie de l'Est, qui couvre le Japon, la Corée du Sud et Taïwan ; l'Asie du Sud et l'Asie du Sud-Est font l'objet de volets distincts dans ce numéro. À l'instar de l'étude sur l'Océanie publiée dans ce numéro, un volet de référence porte sur une période plus longue qu'un simple trimestre : il traite des évolutions présentant un intérêt pratique durable jusqu'au troisième trimestre 2026. Les volets suivants prendront la forme de mises à jour trimestrielles.

Les contextes abordés dans ce volet sont présentés d'emblée. Il traite de l'évaluation à des fins fiscales (Japon, Corée du Sud), de l'indemnisation en cas d'expropriation — —, de la confiscation de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation »

(Corée du Sud, Taïwan) — ainsi que les litiges civils dans lesquels une évaluation est déterminante pour l'issue du procès (les trois pays). Chaque section consacrée à un pays commence par préciser son contexte propre ; une affirmation faite dans un contexte donné ne doit pas être considérée comme valable dans un autre.

Les sources primaires, par juridiction, sont les suivantes : le service d'information juridique complet de la Cour suprême coréenne ; le système de recherche de lois et de règlements du Yuan judiciaire de Taïwan, ainsi que le service de données ouvertes du Yuan judiciaire ; et la base de données des arrêts de la Cour suprême du Japon, ainsi que les directives d'évaluation publiées par l'Agence nationale des impôts.

La recherche a été effectuée dans la langue de chaque juridiction ainsi qu' en anglais. Cela revêt une importance plus grande qu'il n'y paraît. Pour Taïwan en particulier, une recherche en anglais ne donne pratiquement aucun résultat, tandis qu'une recherche en chinois traditionnel permet de trouver à la fois la réglementation applicable en matière d'évaluation et la jurisprudence de la Grande Chambre de la Cour administrative suprême ; les documents japonais cités ci-dessous n'ont par ailleurs pu être consultés qu'en japonais. Lorsqu'une décision n'a été lue que dans une description secondaire, cela est précisé.

Deux conventions de datation constituent des pièges pour les imprudents et sont signalées ici car ce service s'est déjà fait piéger par les deux. Taïwan utilise le calendrier de la République de Chine, dans lequel l'année 115 de l'*minguo* correspond à 2026 et l'année 113 à 2024. Le Japon utilise les ères de règne, selon lesquelles l'année Reiwa 7 correspond à 2025, et non à 2026 ; au moins un résumé automatisé de la décision de la Cour d'appel de Tokyo évoquée ci-dessous a traduit l'année Reiwa 7 par 2026. Les dates figurant dans cette étude sont indiquées selon le calendrier grégorien et ont été vérifiées par rapport à l' original, sauf indication contraire dans une note de vérification.

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** précisant 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 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. Il convient de souligner clairement l'une des conséquences de la pratique susmentionnée, car elle détermine la manière dont les éditions traduites de ce numéro doivent être réalisées.

Tout ce que ce service dit à propos d'une décision rédigée dans une autre langue constitue son *propre résumé, rédigé en anglais*. Il ne s'agit pas d'une traduction des termes utilisés par la juridiction et ne doit en aucun cas être présenté comme tel. Lorsqu'un terme technique apparaît entre guillemets — « nettement élevé », « l'expert parmi les experts » —, le terme original est indiqué à côté, dans 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 du dispositif.

Cette exigence s'explique par un risque particulier. Les juridictions étudiées ici rendent leurs jugements en japonais, en coréen et en chinois, et cette revue publie des éditions traduites dans ces trois langues. Si une édition dans l'une de ces langues était produite en retraduisant ce texte anglais dans cette langue, il en résulterait un deuxième corps de texte, dans la langue du jugement original, décrivant ce jugement avec des mots qui ne sont pas ceux du tribunal. Le lecteur ne saurait pas quel texte fait autorité, et la revue aurait ainsi créé une confusion.

Les éditions rédigées dans l'une des langues étudiées ici doivent donc considérer ces passages comme *des descriptions rédactionnelles*, présentées comme telles, et doivent suivre le lien « **Source** » menant au texte original lorsque l'on souhaite consulter la formulation utilisée par la juridiction 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 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, stigmate et usage futur raisonnablement probable.

Corée du Sud — le reste, la parcelle et la plus-value immobilière

Le reste n'est pas une moyenne : 2024Du44754. Le 29 mai 2025, la Cour suprême a estimé que lorsque la partie prélevée et le reste diffèrent en termes d'utilisation effective ou de zonage, la valeur du reste avant le projet ne peut être déterminée en répartissant le prix de l'ensemble de la parcelle de manière égale sur sa superficie. Une méthode d'évaluation partielle est requise — soit la valeur de l'ensemble de la parcelle moins la valeur de la partie prélevée, soit une évaluation directe du reste — la date d'évaluation devant être antérieure à l'intégration dans le projet. Décision infirmée et renvoyée en ce qui concerne la somme de 940 295 580 KRW (wons coréens) majorée des intérêts.

Les parcelles sont évaluées une par une : 2024Du44167. Les parcelles sont évaluées individuellement ; une évaluation en bloc n'est autorisée que lorsqu'elles présentent un lien « indissociable dans leur utilisation », jugé au regard du caractère raisonnable sur les plans social, économique et administratif. Deux parcelles ayant des affectations différentes, acquises à des moments différents, dont la plus petite était commercialisable indépendamment sans perte significative, ne remplissaient pas ces conditions. Le critère coréen de la « parcelle la plus grande » est donc fonctionnel : il s'agit d'une question d'usage, et non de propriété ou de contiguïté.

Le véritable propriétaire se réfère à l'ancien numéro : 2024Du66167. Lorsque l'indemnisation pour les terrains incorporés dans un cours d'eau a été versée en 1989 au propriétaire enregistré plutôt qu'au véritable propriétaire — environ 44 127 500 KRW — la demande ultérieure du véritable propriétaire est évaluée à la date de cette précédente expertise, selon la méthode légale : l'usage au moment de l'incorporation, les restrictions de droit public alors en vigueur, l'état des lieux à cette époque. Un demandeur qui se manifeste trente-six ans plus tard hérite de la date d'évaluation du paiement qui s'est égaré.

Le règlement en espèces doit inclure la plus-value attendue : 2022Da228230. Dans le cadre d'un projet de reconstruction situé dans un quartier en proie à une spéculation effrénée, un acquéreur non membre ayant racheté un bien en espèces est indemnisé à la date à laquelle il a acquis le bien — en l'occurrence le 26 juin 2020 — et le montant *doit* inclure la plus-value attendue liée au projet de reconstruction . La juridiction inférieure avait utilisé des biens comparables datant d'avant la désignation d'août 2017 afin d'exclure la plus-value qui s'en est suivie ; la Cour de cassation a infirmé cette décision. Cela reflète la règle de non-prise en compte du projet : lorsque la loi attribue au propriétaire la plus-value du projet, l'évaluateur ne peut la lui retirer par le choix des biens comparables.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'affaire « Korean Year » énonce quatre règles claires et un avertissement. La valeur résiduelle est évaluée, et non calculée en moyenne ; les parcelles sont considérées séparément, sauf si leur utilisation les lie ; un paiement versé par erreur fixe la date pour le propriétaire légitime ; et un rachat dans le cadre d'un projet de reconstruction entraîne la prise en compte de la plus-value. L'avertissement se trouve dans ce dernier point : les biens comparables sélectionnés par un évaluateur peuvent discrètement trancher la question de la date d'évaluation, et un tribunal examinera cette sélection pour déterminer si tel a bien été le cas.

Source — Cour suprême de Corée, textes officiels disponibles sur le service national d'information juridique (à lire en coréen) : `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML` ; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML` ; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML` ; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML`.

Taïwan — la mesure corrective et le règlement d'évaluation

À Taïwan, le contexte de l'« » relève de l'expropriation : il s'agit d'abord du recours par lequel le montant de l'indemnisation est contesté, puis de la réglementation prescrivant la manière dont ce montant est calculé.

Cour administrative suprême, Grande Chambre, arrêt 109 *da* 1 sur 12 juin 2020. La Grande Chambre (行政大法庭) a tranché une question de longue date concernant la manière dont un propriétaire foncier mécontent du montant de l'indemnité d'expropriation peut la contester. Après avoir épuisé les voies de recours administratives, le propriétaire peut intenter une action en exécution forcée (課予義務訴訟) en vertu de l'article 5, paragraphe 2, de la loi sur le contentieux administratif. Lorsque l'autorité maintient son évaluation initiale après une réclamation écrite, ce refus constitue un rejet de la demande de différence, et le propriétaire peut intenter une action en justice pour obtenir soit une nouvelle décision d'indemnisation, soit une augmentation du montant.

Cet arrêt confirme que l'article 30, paragraphe 1, de la loi sur l'expropriation foncière prévoit une indemnisation au prix du marché (市價) en vigueur au moment de l' expropriation. Il est important de préciser ce qu'il ne fait pas : il statue sur la *réparation* et ne se prononce pas sur la *méthodologie d'évaluation* .

Conséquences pour les experts. C'est cette distinction qui est essentielle. Taïwan dispose d'une procédure clairement définie pour contester le montant d'une indemnisation et aucune interprétation judiciaire ne précise comment ce montant aurait dû être calculé — de sorte que le débat sur la méthodologie repose entièrement sur les expertises, au regard de la réglementation décrite ci-après.

Source — Traditional Chinese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Yuan judiciaire, Hebdomadaire judiciaire,

https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

Règlement régissant l'évaluation de la valeur marchande aux fins de l'indemnisation en cas d'expropriation foncière. Taïwan a codifié sa méthodologie d'ajustement dans un règlement plutôt que de la laisser à la discrétion des normes professionnelles. La valeur marchande d'une parcelle expropriée est évaluée par rapport à une parcelle de référence (比準地), puis ajustée en fonction de facteurs individuels regroupés en catégories : état de la parcelle, état des routes, conditions d'accessibilité, conditions de l'environnement immédiat et conditions administratives. Il est essentiel de noter que l'ajustement pour chaque facteur individuel est plafonné : il ne peut dépasser la fourchette maximale définie dans les tableaux d'évaluation des facteurs prescrits. Une disposition particulière est prévue pour les terrains à bâtir isolés situés dans des zones agricoles et de conservation désignés comme terres réservées aux équipements publics, dont la valeur marchande moyenne voisine est calculée à partir des trois secteurs de prix les plus proches présentant le même caractère d'affectation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'une grille réglementaire d' s par comparaison des ventes, assortie de limites contraignantes quant à l'ampleur de chaque ajustement — l' équivalent réglementaire des exigences de fourchettes et de justification qui figurent ailleurs parmi les normes professionnelles. Il en découle deux conséquences. Un ajustement qui sortirait de la fourchette indiquée dans le tableau n'est pas seulement mal étayé, mais illégal ; le jugement de l'expert est donc limité avant même que les éléments de preuve ne soient évalués. Et comme la méthodologie est publique et fixe, un litige taïwanais en matière d'indemnisation porte sur le choix de la parcelle de référence et sur le placement de chaque ajustement dans sa fourchette autorisée, plutôt que sur la méthode d'évaluation à utiliser.

Source — Traditional Chinese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Base de données des lois & et des règlements, ministère de la Justice (Taïwan), https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

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.

Japon — évaluation aux fins de l'impôt sur les successions et les donations

Le contexte ici concerne l'évaluation fiscale : au Japon, l'évaluation des biens immobiliers aux fins de l'impôt sur les successions et les donations s'effectue selon une formule administrative, fixée par une circulaire de l' Agence nationale des impôts plutôt que par la loi ou par une expertise, et les premiers points abordés concernent les cas où cette formule cède la place à la valeur de marché estimée. Les éléments relevant du droit civil japonais — la part que détient effectivement un acquéreur partiel, et l'évaluation des dommages-intérêts pour vices cachés — sont traités dans la rubrique « assurances ».

Les grandes lignes de la réforme fiscale de 2026 et la « règle des cinq ans ». Les grandes lignes de la réforme fiscale de 2026 de la coalition au pouvoir, publiées le 19 décembre 2025, proposent une modification structurelle du mode d'évaluation des biens immobiliers aux fins de l'impôt sur les successions et les donations. Ce changement doit être mis en œuvre non pas par

une loi, mais par une modification d'une circulaire de l'Agence nationale des impôts (通達, *tsūtatsu*, une directive administrative adressée aux services fiscaux) ; en juillet 2026, la circulaire modifiée n'avait pas encore été publiée, et les grandes lignes indiquent que la mesure devrait s'appliquer aux successions et donations survenant à compter du 1er janvier 2027. Selon ce projet, pour certains biens immobiliers locatifs acquis ou nouvellement construits moyennant une contrepartie au cours des cinq années précédant la succession ou la donation, l'évaluation serait fondée sur une valeur de marché équivalente calculée à partir du coût d'acquisition plutôt que sur la méthodologie standard du prix foncier et de la valeur des immobilisations (valeurs fixées administrativement ; l' équivalent le plus proche dans le vocabulaire américain est la « assessed value »). Pour les produits immobiliers locatifs fractionnés, la juste valeur marchande au moment de l'événement imposable s'appliquerait quelle que soit la date d'acquisition.

Cette proposition fait suite à l'arrêt rendu par la Cour suprême le 19 avril 2022 , qui a validé le recours par l'Agence nationale des impôts à la disposition n° 6 de sa circulaire de base sur l'évaluation immobilière (財産評価基本通達6項 , couramment citée en anglais sous le nom d'« Article 6 ») — une circulaire administrative, et non textes législatifs, dont la disposition n° 6 est une clause générale de dérogation souvent qualifiée d'« anti-évasion », autorisant de s'écarter de la méthode standard — dans une affaire où un bien immobilier, dont la valeur imposable avait été fixée à ¥333 millions, a été réévalué à la suite d'une expertise à ¥1,273 milliard. Cette décision a laissé à l'administration fiscale un pouvoir discrétionnaire de dérogation ; le projet de texte transformerait cette dérogation en une règle applicable à une catégorie bien définie de cas.

Article 6 après la décision de 2022 : Cour d'appel de Tokyo, 19 juin 2025. La dérogation reste en vigueur pour tout ce qui n'est pas couvert par la nouvelle règle, et les juridictions inférieures continuent d'en définir les limites. Le 17 janvier 2025, le tribunal de grande instance de Tokyo a donné raison au contribuable dans un litige portant sur l'évaluation d'actions non cotées au sein d'une structure destinée à éviter la qualification de société holding. Le 19 juin 2025, la Cour d'appel de Tokyo a infirmé cette décision, confirmant l'évaluation effectuée sur la base de l' instruction du directeur de l'Agence nationale des impôts en vertu de l'article 6. Elle s'est alignée sur l'affaire dite de la pharmacie de Sendai — Sendai étant le siège de la société contribuable ; les tribunaux qui ont statué sur cette affaire siégeaient à Tokyo — dans laquelle le tribunal de district de Tokyo (18 janvier 2024) et la cour d'appel de Tokyo (28 août 2024) avaient toutes deux donné raison au contribuable et que l'Agence nationale des impôts n'avait pas interjeté appel. À contre-courant de cette tendance récente, l'infirmation du 19 juin 2025 revêt d'autant plus d'importance.

Il s'agissait d'actions d'une société de gestion d'actifs, attribuées au défunt deux mois avant son décès. La Haute Cour a confirmé le recours de l' administration fiscale à la dérogation aux dispositions générales : la valeur nette d'inventaire estimée par l'administration à environ 3 443¥s par action, contre la méthode du contribuable, entraînait une réduction d'impôt d'environ ¥978,72 millions, soit 48 pour cent. La « valeur de marché » visée à l'article 22 correspond à la valeur d'échange objective et n'est pas plafonnée par la circulaire. *Remarque* : information tirée d'un commentaire d'expert ; le numéro de l'affaire n'a pas été publié dans les sources consultées.

Dans cette affaire, l'actif en cause était constitué d'actions non cotées et non de biens immobiliers, et c'est précisément pour cette raison qu'il est mentionné ici, et non malgré cela : les tribunaux appliquent un cadre unique fondé sur l'article 6 à toutes les catégories d'actifs, et l'approche fondée sur les faits concrets adoptée par la Haute Cour — qui s'est inspirée du mais en tranchant l'affaire au regard de ses propres faits — est ce à quoi un expert mandaté dans le cadre d'un litige d'évaluation au Japon doit s'attendre.

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Mori Hamada & Matsumoto, lettre d'information client, `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour d'appel de Tokyo, 19 juin 2025, commentaire, `https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html`

Conséquences pour les experts immobiliers. Si elle était mise en œuvre telle que décrite, cette modification ferait passer une grande partie des évaluations japonaises d'un système fondé sur des barèmes à un système fondé sur la valeur de marché estimée, et ce sur la base d'un critère clair de cinq ans. Trois conséquences en découleraient pour la pratique. Premièrement, la demande d'expertises datées et défendables, fondées sur la valeur de marché, des biens immobiliers résidentiels générateurs de revenus augmenterait, et la date d'évaluation ferait l'objet de litiges, car la règle repose sur ce critère. Deuxièmement, l'écart entre la valeur imposable et la valeur de marché que la proposition vise à corriger est une grandeur mesurable sur laquelle les experts en évaluation travaillant sur ce marché devraient s'attendre à être amenés à se prononcer directement. Troisièmement, et à l'inverse, la jurisprudence relative à l'article 6 signifie qu'une évaluation selon une formule reste susceptible de faire l'objet d'une réévaluation fondée sur une expertise même en dehors du cadre de la règle des cinq ans proposée ; ce changement réduirait donc le risque pour l'expert sans toutefois l'éliminer.

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : EY Japon, alerte fiscale sur les grandes lignes de la réforme fiscale de 2026, `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Cour de cassation, deuxième chambre, 17 février 2025 — amortissement d'un immeuble à structure mixte. Un immeuble de dix-huit étages situé à Osaka, dont les étages inférieurs sont en béton armé et en béton précontraint et les étages supérieurs en acier — soit environ 87 % de la surface au sol — a été déclaré aux fins de l'impôt sur les immobilisations à l' ¥e de 2 470 112 000. Le contribuable a plaidé en faveur d'un taux d'amortissement pondéré en fonction de la surface au sol ; l'évaluateur a appliqué le taux prévu pour la structure des étages inférieurs. La Cour a estimé que la méthode fondée sur les étages inférieurs était « admissible au regard de la norme d'évaluation », car les charges de l'ensemble du bâtiment sont en fin de compte supportées par cette structure. Un taux d'amortissement s'applique à la structure qui supporte la charge, et non à celle qui occupe l'espace.

Source — Arrêt de la Cour suprême du 17 février 2025, PDF officiel (en japonais) : `https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf`.

Corée du Sud — évaluation rétrospective et charge de la preuve de l'absence de mouvement

Cour de cassation, 30 avril 2026, 2024Du61780, et 2 avril 2026, 2025Du35499 — expertise rétroactive en matière de droits de succession et de donation. Deux arrêts rendus au printemps 2026 précisent les conditions dans lesquelles une expertise commandée après un décès ou une donation peut déterminer la valeur vénale du bien à la date du décès ou de la donation.

Dans l'affaire 2024Du61780 « », une affaire relative aux droits de succession jugée le 30 avril 2026 et concernant un terrain situé dans le Seodaemun-gu, à Séoul, hérité à la suite d'un décès survenu le 9 avril 2019, la Cour de cassation a estimé que la charge de faire valoir et de prouver l' *absence de circonstances particulières de variation de prix* entre la date du décès et la date de l' évaluation

incombe à l'administration fiscale. Lorsque l'administration ne s'acquitte pas de cette charge, un montant évalué rétrospectivement ne peut être considéré comme la valeur vénale à la date du décès. En l'espèce, l' administration avait fixé le montant sur la base de la moyenne de quatre évaluations rétrospectives — deux qu'elle avait commandées et deux que l'héritier avait commanditées — d'un montant d'environ 11 549 988 450 KRW, contre un montant déclaré d'environ 7 434 058 500 KRW. Cette moyenne a été rejetée ; le montant fixé par l'expert désigné par le tribunal, établi à la date du décès, a été retenu ; et les deux pourvois ont été rejetés.

La décision connexe, 2025Du35499 du 2 avril 2026 — une action en annulation d'avis d'imposition relatifs à l'impôt sur les donations (증여세부과처분취소), publiée dans Gong 2026-sang, 1087 (*Gong* est le journal officiel des décisions de la Cour suprême coréenne ; toute référence à ce journal renvoie au compte rendu authentique) — a donné tort aux contribuables. La Cour a rejeté l'intégralité de leurs pourvois (« 상고를 모두 기각한다) et a confirmé les avis d'imposition fondés sur les expertises commandées par l'administration fiscale, estimant que la disposition restrictive de l'article 49, paragraphe 1, du décret d'application de la loi relative aux droits de succession et aux droits de donation, en vertu de laquelle les avis d'imposition fondés sur des expertises avaient été établis, n'outrepasse pas les limites de la loi.

Conséquences pour les experts. Lues conjointement, ces deux décisions mettent clairement en évidence un problème auquel se heurte toute évaluation rétrospective : une expertise établie a posteriori constitue une preuve de la valeur à la date de l' expertise, et ne devient une preuve de la valeur à une date antérieure que sur la base d'une hypothèse supplémentaire concernant l'évolution du marché entre-temps. En vertu de la décision 2024Du61780, la Corée fait peser la charge de cette hypothèse sur l'administration fiscale qui invoque le chiffre rétrospectif ; en vertu de la décision 2025Du35499, une évaluation fondée sur une expertise qui satisfait aux exigences du décret est valable. Le rôle de l'expert consiste à rendre cette hypothèse explicite et à l'étayer par des données de marché relatives à la période intermédiaire, plutôt que de présenter un chiffre rétrospectif comme si la date d'établissement n'avait aucune importance. Un expert travaillant à la fois au Japon et en Corée ne doit pas partir du principe que la charge de la remise en cause d'une valeur forfaitaire incombe de la même manière dans les deux systèmes ; les questions auxquelles leurs juridictions ont répondu sont différentes.

Source — Korean, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour suprême de Corée, base de données de jurisprudence (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Source — Coréen, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : presse fiscale coréenne sur 2024Du61780 (Intn ; TaxTimes), `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872` `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003` .

Et l'évaluation qui a été rejetée faute de cette preuve : 2025Du30615. Un terrain hérité et déclaré à son prix officiel unitaire de environ 1 515 544 000 KRW a fait l'objet d'une réévaluation sur la base de deux ventes ultérieures totalisant environ 2 940 000 000 KRW. Le 20 mai 2026, la Cour de cassation a jugé cette évaluation illégale : l'administration fiscale n'avait pas prouvé l'absence de variation de prix entre le 13 octobre 2019 et les ventes. Une série d'autres décisions rendues en 2026 reprennent le même principe : l'administration fiscale doit alléguer et prouver qu'aucun changement n'est intervenu entre la date d'évaluation et la date des éléments de preuve sur lesquels elle s'appuie. Or, dans l'affaire 2024Du61780, mentionnée ci-dessus, l'administration fiscale n'y est pas parvenu, même en se fondant sur une moyenne de quatre expertises rétrospectives.

Source — 2025Du30615 (coréen) : https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML ; 2024Du61780 : https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML ; 2025Du35499 : https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML.

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.

Corée du Sud — un prix de conversion correspondant à la moitié du coût et à la moitié de la valeur d'expertise. Concernant la conversion des logements sociaux en logements en propriété, la Cour d'appel de Séoul a appliqué la formule légale : le prix correspond à la moyenne arithmétique du coût de construction et de la valeur d'expertise — pour un logement de 20*pyeong* , soit environ 34 834 953 KRW et environ 106 268 471 KRW, ce qui donne environ 70 551 712 KRW — et a rejeté les remises par étage car l' expertise avait été réalisée par type de logement. Une formule qui fait la moyenne entre un coût et une valeur ne constitue pas une évaluation en soi, et le refus de la cour de l'affiner constitue une approche honnête.

Note de vérification. Aucune décision japonaise ou coréenne datant de 2025-2026 concernant le prix de réserve de la vente aux enchères ou l'expert chargé de l'évaluation n'a pu être retrouvée ; un recours en exécution de jugement formé devant la Haute Cour de Taïwan concernant le prix de réserve (114 Kang 750) figure bien dans une base de données, mais son texte n'a pas pu être consulté, la base de données officielle des jugements ayant rejeté toutes les demandes.

Source — Cour d'appel de Séoul 2023Na2060019 (coréen) : https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML.

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

No decisions in this category this quarter.

Note de vérification. Aucune décision n° 2025–26 relative à la responsabilité d'un expert n'a été trouvée dans les bases de données officielles japonaises ou coréennes. Un recours constitutionnel taïwanais (114 Shen-Cai 1305), introduit à la suite du rejet par la Haute Cour d'une plainte alléguant qu'une surévaluation commise par un expert immobilier avait causé un préjudice, n'apparaît que dans les listes ; la base de données du tribunal étant inaccessible, la décision n'a pas pu être vérifiée.

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.

Corée du Sud — la date retenue est celle de la médiation, sauf si le marché évolue à l'encontre de l'une des parties : 2025Seu595. Le divorce a été prononcé par voie de médiation le 15 septembre 2022 et le partage des biens a été demandé ultérieurement. La Cour suprême a

estimé que la date de référence est en principe celle de la médiation, mais que des changements externes et survenus postérieurement concernant les biens immobiliers acquis en commun peuvent être pris en compte lorsque la détermination du gain ou de la perte pour l'une des parties irait à l'encontre de l'objectif du partage. Un appartement évalué à environ 267 500 000 KRW lors de la médiation avait vu sa valeur chuter à environ 190 000 000 KRW à la clôture de l'audience en novembre 2024 ; le recours par le tribunal de première instance à ce dernier chiffre a été confirmé.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cela va à l'encontre des positions allemandes et néerlandaises évoquées dans la partie consacrée à l'Europe, où la date légale prévalait même en cas de vente ultérieure. La Corée laisse cette date évoluer en fonction du marché, au nom de l'équité entre les parties — ce qui signifie qu'une mission coréenne peut nécessiter deux évaluations là où une mission allemande n'en nécessite qu'une, et que c'est la seconde qui fait foi.

Source — 2025Seu595 (coréen) : `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

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.

Note de vérification. L'arrêt de la Cour suprême coréenne du 24 mars 2025 (affaire 2024Seu866) fixe la part successorale spécifique à la date d'ouverture de la succession, mais ne contient aucune évaluation des biens immobiliers. Aucun élément n'a été trouvé au Japon ni à Taïwan.

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.

Corée du Sud — les terrains de la société ont été réévalués, et les actions suivent. Un sommaire de la Cour d'appel de Séoul, daté du 23 janvier 2026, indique que le recalcul de la valeur des actions non cotées sur la base d'une expertise des biens immobiliers de la société aboutit à une valeur de marché légale à la date de la donation. Extrait de la base de données des arrêts ; le texte de l'arrêt n'a pas été communiqué.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

Corée du Sud — le bail et l'incendie

Cour suprême, première chambre, fin août 2026 — recouvrement de la prime de bail et loyer « nettement élevé ». Une pharmacienne occupait des locaux commerciaux depuis 2001 ; elle avait renouvelé son bail en 2018 moyennant un dépôt de environ 100 millions de KRW et d'un

loyer de 6 millions de KRW par mois, puis renouvelé tacitement par la suite. À son départ à la retraite, elle a conclu un contrat visant à céder l'activité à un nouveau locataire moyennant une prime (권리금 , *gwonrigeum*) de 2,2 milliards de KRW. La demande a été introduite en vertu de l'article 10-4 de la loi sur la protection des baux commerciaux (상가건물 임대차보호법), qui interdit à un bailleur d'entraver le recouvrement de la prime par un locataire sortant. Le bailleur a alors exigé du locataire potentiel un loyer de environ 20 millions de KRW par mois et une caution de 500 millions de KRW, ce qui a entraîné l'échec de la transaction. Les deux premières instances ont donné gain de cause au bailleur ; la Cour de cassation, présidée par le juge Cheon Dae-yeop, a infirmé la décision relative aux dommages-intérêts et a renvoyé l'affaire devant le tribunal de grande instance de Busan.

La Cour a observé que la demande représentait environ 333 % du loyer en vigueur et, sur la base d'un dépôt converti, environ 357 %, et qu'une différence de cet ordre pouvait très bien être « nettement élevée ». C'est son exposé des motifs de l'appréciation qui importe en l'espèce. Pour déterminer si un loyer exigé est nettement élevé, un tribunal doit prendre en considération non seulement les taxes et les charges publiques et les loyers et cautions des *commerces voisins* que la loi mentionne, mais également la différence entre les conditions du bail en vigueur et celles exigées du nouveau locataire, ainsi que la valeur marchande de l'immeuble et le loyer approprié qui lui correspond, les pratiques commerciales et la conjoncture économique du moment.

Conséquences pour les experts immobiliers. La Cour a énuméré des facteurs allant au-delà de la comparaison avec les commerces voisins, en mettant l'accent sur une d'évaluation locative dûment motivée du bien à évaluer plutôt que sur une simple comparaison avec les commerces voisins. Dans la terminologie de la rubrique « *Foundations* » de ce numéro, la comparaison avec les commerces voisins constitue un ensemble de conditions trop restreint pour la question posée : elle se limite à l'emplacement tout en ignorant les caractéristiques qui distinguent les locaux à évaluer, et le chiffre qui en résulte estime donc une quantité erronée. Cette décision crée une demande directe de preuves raisonnées en matière d'évaluation locative dans les litiges relatifs aux baux commerciaux coréens, un domaine dans lequel des primes de cette ampleur sont régulièrement en jeu.

Source — Korean, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Kyunghyang Shinmun, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Note de référence. Le numéro de dossier de cette décision n'avait pas encore été fixé au moment de la mise sous presse ; il est donc indiqué ici uniquement par le nom de la juridiction, la chambre, la date et l'objet de l'affaire. Il convient de le vérifier dans le recueil officiel avant de se fonder sur cette décision.

Assurance incendie : la valeur réelle est la valeur par défaut : 2024Da301832. Le 14 août 2025, la Cour suprême a statué que la mesure d'un sinistre d'incendie correspond à la valeur réelle — c'est-à-dire la valeur amortie au sens de l'article 676, paragraphe 1, de la Code de commerce — sauf disposition contraire de la police, et qu'une clause d'avenant de « coût de remplacement » exigeant la notification des réparations dans un délai de 180 jours constitue un motif de déchéance et, par conséquent, une condition essentielle que l'assureur doit expliquer. Décision infirmée et renvoyée. Les machines n'étaient pas des biens immobiliers, mais la règle selon laquelle l'assureur doit expliquer les clauses d'un avenant s'applique exactement aux bâtiments.

Source — 2024Da301832 (coréen) : `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML`.

Japon — la lumière du soleil, un défaut et un achat forcé

Tribunal de grande instance de Sendai, 26 septembre 2025. Une agence bancaire de 8,23 mètres, située dans une zone résidentielle mais en dehors de la zone soumise à la réglementation en matière d'ombrage, a bloqué pendant plus de cinq heures le soleil du solstice d'hiver. Le tribunal a jugé que cette nuisance dépassait les limites de tolérance, malgré le respect total de la réglementation, et a accordé ¥670 000 et ¥550 000 — ¥1,22 million au total — face à des demandes de dommages-intérêts s'élevant à environ ¥4,59 million et ¥1,65 million. La source ne ventile pas les demandes ni les indemnités par poste ; elle ne précise donc pas si une dépréciation de la valeur foncière a été prise en compte. *Remarque* : informations tirées de commentaires de professionnels et de la presse spécialisée.

Source — Tribunal de grande instance de Sendai, Reiwa 6 (Wa) n° 115 (en japonais) : `https://ezaki-law.com/archives/3771`.

Cour de cassation, deuxième chambre, 28 août 2026 — une part de copropriété n'est pas bien à évaluer pour la demande d'achat de l'immeuble. Lorsqu'un immeuble est situé sur un terrain loué, l'acquéreur de cet immeuble ne peut en disposer librement sans le consentement du propriétaire foncier à la cession du bail, et l'article 14 de la loi sur les baux fonciers et immobiliers résout cette difficulté en autorisant l'acquéreur, si le consentement est refusé, d'exiger que le propriétaire foncier rachète l'immeuble à sa valeur de marché (時価). Une société immobilière de Tokyo avait acheté une part indivise — selon l'article, une part des trois quarts, chiffre non confirmé — d'un immeuble situé dans l'arrondissement d'Adachi, à Tokyo, auprès des héritiers du propriétaire décédé. Le propriétaire du terrain, la société ferroviaire Tobu Railway, a refusé de donner son accord, et la société a exigé qu'elle rachète cette part, selon le rapport, pour environ ¥27 millions (chiffre non confirmé).

La deuxième chambre des affaires mineures, présidée par le juge Ojima, a statué pour la première fois que l'article 14 ne s'applique pas à une part fractionnaire. Accorder cette demande obligerait le propriétaire foncier à débourser une somme qu'il n'avait pas sollicitée, tout en le laissant lié par la copropriété avec les autres copropriétaires et dans l'impossibilité de disposer librement de l'immeuble. Le moyen dont dispose l'acquéreur pour récupérer son investissement consiste à intenter une action en partage du bien en copropriété.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette décision revêt une importance particulière car elle supprime un seuil minimal d'évaluation. La pratique en cause — l'acquisition exclusive de parts fractionnaires dans des immeubles en bail viager anciens issus d' héritages partagés — est en pleine expansion, et un acquéreur pouvant invoquer l'article 14 disposait d'une option de vente proche de la valeur de marché à l'encontre du propriétaire foncier. Sans cela, l' de participation fractionnaire doit être évaluée pour ce qu'elle est désormais : une participation minoritaire illiquide dans un immeuble en copropriété situé sur un terrain détenu en bail dont le propriétaire foncier a refusé la cession, et qui ne peut être réalisée que par voie de partage. Une décote pour manque de contrôle et manque de négociabilité n'est pas une précision facultative par rapport à ces faits ; c'est l'essence même de l'évaluation.

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Kitanippon Shimbun (webun.jp),
`https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tribunal de grande instance de Tokyo, 17 juin 2026 — proportionnalité dans l' évaluation des dommages-intérêts pour vices de construction. Un complexe immobilier composé de quatre bâtiments et comptant 705 appartements , achevé en 2007 dans l'arrondissement de Tsuzuki, à Yokohama, s'est avéré comporter des pieux n'atteignant pas la couche portante : une inclinaison dans l'un des bâtiments a été découverte en 2014, et la falsification des données relatives au battage des pieux a été révélée en 2015. L'ensemble du complexe a été démoli puis reconstruit. Le promoteur, Mitsui Fudosan Residential, a poursuivi les entrepreneurs — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech et Asahi Kasei Construction Materials — pour un montant d'environ 50,5 milliards de ¥. Le tribunal a estimé que le défaut portait atteinte à la sécurité fondamentale du bâtiment et a reconnu la responsabilité civile solidaire, mais a accordé environ 1,3 milliard de ¥(約13億円), au motif que, selon les informations disponibles, une reconstruction complète allait au-delà de ce que le défaut exigeait. Le promoteur plaignant a indiqué qu'il ferait appel.

Conséquences pour les experts. Le montant de l'indemnisation représente environ 3 % de la somme réclamée et, selon la manière dont les médias présentent l'affaire, le différend porte davantage sur l' *évaluation* que sur la responsabilité : la responsabilité a été établie, et ce que le tribunal aurait refusé d'accepter, c'est l'évaluation du préjudice. Cette affaire est l'illustration récente la plus claire du fait que la constatation d'un vice ne signifie pas que la solution la plus complète soit celle donnant droit à une indemnisation, et que le caractère raisonnable de la solution choisie au regard du préjudice effectivement subi est une question sur laquelle l'expertise d'évaluation est déterminante. Un expert désigné pour évaluer les dommages-intérêts liés à un vice doit s'attendre à ce qu'on lui demande non pas combien a coûté la réparation, mais si celle-ci était proportionnée au préjudice — et les commentaires sur cet arrêt ont précisément formulé la question comme suivant : était-il vraiment nécessaire de reconstruire chaque bloc ?

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Nihon Keizai Shimbun ; et la notification du promoteur immobilier plaignant datée du 17 juin 2026, Mitsui Fudosan Residential, `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

Taïwan — un lieu de vie stigmatisé, aux prix exorbitants

Trois décisions de 2026 sur *xiongzhai* . Les tribunaux taïwanais continuent de chiffrer la stigmatisation liée à un logement dans lequel un décès s'est produit. Dans une décision rendue à Pingtung le 20 août 2026, un expert désigné par le tribunal, sur la base d'une approche comparative et d'une approche par les revenus, a évalué la perte à$ 1 460 462 NT contre les$ 1,5 million NT réclamés, la responsabilité incombant au locataire et aux héritiers de la succession. Dans une deuxième affaire rapportée le même mois, l'expert a évalué la valeur à $ 10 563 314 NT avant et à$ 8 296 427 NT après — soit une perte de 21,46 %, soit NT$ 2 266 887 — et le locataire a été condamné à payer cette somme ainsi que NT$ 100 000 au titre des frais prévus par le bail. Une décision rendue à Tainan (114 Su 158) a déclaré les héritiers et l'agent immobilier conjointement responsables d'un montant d'environ $ 2,11 millions de NT. *Remarque* : ces trois affaires sont tirées de la presse ; la base de données officielle des jugements a rejeté toutes les demandes et aucun texte n'a pu être consulté.

Conséquences pour les experts immobiliers. Aucune juridiction de cette enquête ne chiffrent la stigmatisation psychologique de manière aussi routinière que Taïwan, et ce chiffre de vingt-et-un pour cent est le genre de chiffre qu'un expert immobilier d'ailleurs se verrait demander sans pouvoir le justifier. Ici, ce chiffre est étayé par une expertise avant-après réalisée par un expert désigné par le tribunal sur le logement en question, ce qui constitue la seule méthode capable de résister à un contre-interrogatoire sur cette question, où que ce soit.

Source — Décision de Pingtung, actualités Yahoo Taïwan (en chinois) : `https://tw.news.yahoo.com/` ; deuxième décision, *China Times* (en chinois) : `https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402` ; Tainan 114 Su 158, note pratique (en chinois) : `https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`.

Couverture et état d'avancement

Cette première partie est incomplète, et le service préfère le signaler plutôt que de la gonfler. Les données ont été vérifiées pour le Japon, Taïwan et la Corée du Sud. Il convient de préciser comment ces résultats ont été obtenus.

La recherche dans la langue de la juridiction — plutôt qu'en anglais — a été déterminante pour Taïwan et le Japon, et c'est la raison pour laquelle ces sections existent. Les systèmes de recherche de jugements de Taïwan et de la Corée du Sud sont des interfaces de recherche basées sur des formulaires dont les pages de résultats ne sont pas indexées par les moteurs de recherche ; les décisions récentes ont donc d'abord été identifiées grâce à la presse et aux rapports des praticiens ; les décisions coréennes ont ensuite été consultées dans les textes officiels sur law.go.kr, que les notes de source citent, et les décisions de la Cour suprême japonaise sur le site courts.go.jp. Les éléments qui reposent encore uniquement sur des articles de presse ou des comptes rendus de praticiens sont signalés comme tels à l'endroit où ils apparaissent.

Taïwan constitue le cas le plus facile à traiter et représente la prochaine priorité du département. Le Yuan judiciaire gère un service de données ouvertes sur les jugements qui répond aux requêtes programmatiques, sous réserve d'inscription et dans le cadre d'une plage horaire quotidienne limitée. La récupération des décisions d'indemnisation en matière d'expropriation au titre de l'*minguo*e 115 (2026) via ce service est prévue pour le prochain épisode.

- **Corée du Sud — le régime d'indemnisation lui-même**. Quatre arrêts de la Cour suprême relatifs à l'indemnisation en vertu de la loi sur l'expropriation et l'indemnisation des terrains pour les projets de travaux publics ouvrent cette série d'articles, suivis des décisions en matière fiscale et de baux commerciaux. Ce qui n'est pas abordé ici, c'est le mécanisme propre au régime — le montant fixé par des experts qui se basent sur le prix foncier officiellement annoncé et procèdent à des ajustements en fonction de l'emplacement, de la forme, de l'environnement et de l'usage —, ce qui mérite un traitement à part entière.

Les éléments suivants ont été relevés dans les documents de la rédaction et sont repris tels quels, sans avoir été vérifiés ; chacun d'entre eux n'occupe qu'une seule ligne.

- **Corée du Sud** : décision de la Cour constitutionnelle confirmant la règle du « prix unique de mise en vente » applicable aux agents immobiliers.

- **Corée du Sud** : décision de la Cour suprême de juillet 2026 concernant la responsabilité d'un agent immobilier vis-à-vis d'un prêteur quant à la vérification d'un contrat de location avec dépôt forfaitaire (« *jeonse* »).

- **Corée du Sud** : décision de la Cour suprême d'août 2026 excluant les biens destinés à l'entretien des parents de la part réservataire.

Affaires judiciaires récentes en Australie et en Nouvelle-Zélande

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/8bw7nf11

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 volet sont indiquées et ombrées.

Portée et sources

Il s'agit du *premier* volet consacré à l'Océanie. Alors que les enquêtes sur les États-Unis, l'Europe et l'Amérique latine ont débuté dans le volume 1, numéro 1, et sont mises à jour chaque trimestre, l'Australie et la Nouvelle-Zélande font leur entrée dans cette rubrique avec ce numéro. Un numéro de référence remonte donc à plus d'un trimestre : il couvre les décisions ayant une importance pratique durable rendues jusqu'au troisième trimestre 2026, plutôt que celles rendues uniquement depuis le numéro précédent. Les prochains numéros consacrés à l'Océanie seront des mises à jour

trimestrielles.

Le thème principal de cet article est l'indemnisation en cas d'expropriation — c'est-à-dire l'expropriation de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation ». Deux autres contextes apparaissent et sont signalés lorsqu'ils se présentent : l'évaluation légale aux fins de l' impôt foncier local, ainsi que les litiges relatifs au régime de propriété et à la divulgation d'informations concernant les éléments néo-zélandais. Chaque section consacrée à un pays s'ouvre sur la mention de son contexte propre ; il ne faut pas supposer qu'une affirmation faite dans un contexte donné s'applique dans un autre.

Les sources principales sont l'Institut australasien d'information juridique (austlii.edu.au) et l'Institut néo-zélandais d'information juridique (nzlii.org) ; les bases de données des arrêts publiés par le Tribunal de l'environnement et Environment and Land Court de Nouvelle-Galles du Sud (lec.nsw.gov.au), de la Cour foncière et de la Cour d'appel foncière du Queensland (queenslandjudgments.com.au), ainsi que du Tribunal civil et administratif de Victoria ; et, pour la Nouvelle-Zélande, les décisions du Tribunal d'évaluation foncière publiées par le ministère de la Justice (justice.govt.nz), ainsi que la base de données des arrêts des juridictions supérieures . Des commentaires secondaires issus de la pratique professionnelle en Australie et en Nouvelle-Zélande sont utilisés pour identifier les décisions, mais ne font pas autorité quant à leur contenu.

Chaque décision considérée ici comme faisant autorité a été lue en anglais, qui est la langue des tribunaux des deux juridictions étudiées ; l' affaire relative au parc solaire du Queensland, présentée ci-dessous telle qu'elle a été identifiée et non vérifiée, repose sur des comptes rendus secondaires et n'a pas été lue. Aucune traduction automatique n'ayant été utilisée, aucun appareil de provenance de la traduction n'est présenté ici ; les dossiers consacrés à l'Asie du Sud, du Sud-Est et de l'Est ainsi qu'au Moyen-Orient et à l'& e du Nord de l'Afrique dans ce numéro expliquent cet appareil et l'utilisent. Lorsqu'une note **de source** apparaît ci-dessous, elle renvoie au commentaire en anglais consulté pour l'article en question.

Les références aux affaires citées dans le présent document doivent être vérifiées à la lumière du compte-rendu officiel du tribunal avant d'être utilisées à des fins pratiques ou de publication ultérieure.

Expropriation

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

L'Australie et la Nouvelle-Zélande font l'objet d'un rapport commun. Ces deux pays disposent de systèmes d'indemnisation fondés sur la common law et dotés d'un code législatif bien développé ; leurs décisions de la période considérée sont classées en fonction de leur objet respectif. Les montants exprimés en dollars sont des dollars australiens, sauf indication contraire (« NZ »$).

Australie

Les articles de l'« Australian » figurant dans cette section traitent de l'indemnisation liée à l' expropriation de terrains. (Une autre question concernant l'Australie — celle de l' évaluation légale des parcs solaires dans le Queensland — est mentionnée à la fin de la section consacrée à la Nouvelle-Zélande, où elle est signalée.)

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J).** Suite à un renvoi — ce que la pratique américaine appelle un « remand » — de la Cour d'appel de Nouvelle-Galles du Sud ([2024] NSWCA 292 ; (2024) 116 NSWLR 233, le 9 décembre 2024), la Cour du foncier et de l'environnement a réévalué l'indemnisation relative aux terrains situés sur Luddenham Road acquis pour l'autoroute M12, accordant $38,353,979,78, majorés des intérêts, contre une décision initiale s'élevant à environ $9,75 millions.

La question de droit relève de la Cour d'appel, qui, en décembre 2024, a jugé que la « finalité d'intérêt public » dont l'incidence sur la valeur doit être écartée en vertu de la loi de 1992 sur la valeur des biens immobiliers (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*) (NSW) — un projet « sans régime », appelé dans le vocabulaire américain « règle de l'influence du projet » ou « règle de la portée du projet » — doit être liée à la fonction légale de l'autorité acquéreuse — en l'occurrence, la construction, l'exploitation et l'entretien de l'autoroute M12 en particulier, et non le programme d'infrastructures de l'ouest de Sydney dans son ensemble — et, sur cette base, a annulé la décision initiale et renvoyé l'affaire. Lors du renvoi (10 mars 2026), le juge Duggan a appliqué cette conclusion ; quant au lien de causalité, la Cour a estimé que c'était l'aéroport de l'ouest de Sydney , et non le projet M12, était à l'origine du changement de zonage prévu par l' instrument d'aménagement « Aerotropolis », et que le terrain devait donc être évalué sur la base du zonage « Entreprise » en vigueur à la date de l' acquisition, plutôt que d'être déprécié au titre du zonage rural.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette affaire illustre concrètement la distinction entre l'incidence d'un projet sur la valeur et celle d'un programme régional plus large sur la valeur. Lorsqu'un expert est chargé de ne pas tenir compte du projet, la portée de « ce projet » est une question de fait ayant une incidence très importante sur l'évaluation — ici, d'un facteur d'environ quatre. Le rapport de l'expert immobilier devrait préciser quel objectif d'intérêt général a été écarté et sur quelle base, plutôt que de traiter cette exclusion comme un ajustement unique et indifférencié.

Source — Lander & Rogers, sur l'interprétation donnée par la Cour d' appel de la notion d'« intérêt public », et Colin Biggers & Paisley, sur la décision de renvoi (commentaire ; à lire en anglais) : `https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal` `https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition` .

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32 ; [2026] QLAC 3.** Le tribunal foncier (17 décembre 2025) a fixé la valeur foncière à $5 800 000, avec une indemnité de $73 192,50 (aux États-Unis, indemnités de relogement) pour une propriété aménagée et améliorant le cadre de vie, contre une demande de $11 250 000 fondée sur la base d'une méthode de totalisation et d'un argument de « valeur spéciale inversée » ; l' expert (évaluateur) de la partie défenderesse avait avancé le chiffre de $6 000 000, et la comparaison directe avait été privilégiée. La Cour d'appel foncière (22 avril 2026) n'a constaté aucune erreur dans le rejet de la méthode de la somme des valeurs et a jugé que le principe de l'« estimation généreuse » ne s'applique qu'entre deux résultats également plausibles — il ne s'agit pas d'un avantage accordé au propriétaire chaque fois que les chiffres divergent. Une autre décision ([2026] QLC 2) a ordonné le remboursement de 329 422,01$s, correspondant à une avance versée en excédent de l'indemnité accordée, majorée des intérêts.

Conséquences pour les évaluateurs. Une cour d'appel chargée d'examiner une décision relative à l'indemnisation ne substituera pas sa propre évaluation en l'absence d'erreur avérée dans le raisonnement du juge de première instance ; c'est donc lors de la première instance que l'évaluateur doit

s'imposer pour que l'affaire soit gagnée.

L'année du Tribunal foncier et environnemental. Les décisions en matière d'indemnisation rendues en Nouvelle-Galles du Sud au cours de l'exercice 2025-2026 constituent le corpus le plus riche de jurisprudence en matière d'expropriation de droit commun dans la présente étude, et la quasi-totalité d'entre elles s'articulent autour d'une seule question : quelle aurait été la classification du terrain si ce n'avait été de l'intérêt public ?

Le zonage sous-jacent dans l'ensemble de l'affaire : *Wenkart*, *Tallawong Ridge*, *UPG 72*. Dans l'affaire *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138, la Cour, agissant en qualité d'expert judiciaire, a rejeté une distinction entre « terrains constructibles » et « terrains non constructibles » et a adopté une approche fondée sur le zonage sous-jacent — 12 594 m^2 de terrain résidentiel au prix de \$480/m^2 et 19 702,6 m^2 de terrain de conservation au prix de \$150, moins cinq pour cent en une seule ligne — ce qui donne \$8 550 485,50 et une indemnisation de \$8 644 370 contre les 5 136 696,97 du \$de l'évaluateur général. Dans l'affaire *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163, les parties se sont mises d'accord sur les montants selon différents scénarios — \$3 682 500 en cas d'affectation rurale, \$12 717 000 en cas d'affectation résidentielle — et la Cour a estimé que, abstraction faite de l'intérêt public, le terrain aurait été à usage résidentiel. Dans l'affaire *UPG 72* [2025] NSWLEC 29, la décision a été contraire : l'intérêt public concernait un canal de drainage et un habitat de grenouilles, le zonage sous-jacent a été jugé être de type « conservation » avec environ 500 m^2s de zone résidentielle, et l'indemnité de 1 235 521,20 \$s s'est avérée *inférieure* à l'offre de 2 494 984,44 \$s — le conseil municipal ayant néanmoins pris en charge les frais ([2025] NSWLEC 77).

Causalité, dans les deux sens : *Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 a attribué \$ 54 315 085,65 et \$ 146 815 085,65 pour deux sites de bureaux à Sydney face à des offres de \$ 49,6 millions et \$ 128,1 millions, estimant qu'une acquisition en pleine propriété aurait eu lieu sans Metro West et ne devait donc pas être écartée. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 a accepté un \$ e convenu de 950/m^2 et une valeur de marché de \$ 27 000 000, mais a rejeté une demande d'indemnisation pour la diminution de la valeur du résidu suite à un changement de zonage, au motif qu'elle n'était pas causée par l'intérêt public, et a refusé de prendre en compte les droits de timbre et les frais de financement au titre de préjudice. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, concernant une décision de l'expert général fixant la valeur à \$ 74 670 732, a procédé à une comparaison « avant-après » à \$ 265 et \$ 240,64 par mètre carré et a estimé que l'emplacement d'un corridor de transport n'était pas imputable à l' intérêt public. Dans chaque cas, la tâche de l'évaluateur consistait à déterminer quelles évolutions du marché étaient imputables au projet et lesquelles ne l'étaient pas, et la Cour a établi la distinction au cas par cas.

Valeur particulière non prouvée, et une voie piétonne à \$ 20 000. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103 : un local commercial en copropriété dont la valeur était estimée entre \$ 6 millions et \$ 7,4 millions, incluant une valeur spéciale pouvant atteindre \$ 4 501 000 pour l'occupation conjointe avec les autres locaux du propriétaire ; les éléments de preuve étaient « au mieux, non concluants », et l'indemnisation s'est élevée à \$ 1 102 000, contre la valeur capitalisée sur la base du revenu de l'acquéreur, soit \$ 890 000. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99 : un droit de passage éteint, réclamé à \$ 11 550 000 sur la base d'une capitalisation « avant-après », a été jugé avoir pris en compte l'intérêt public de manière inadmissible ; la valeur de marché était nominale à \$ 20 000, le montant total de l'\$ s'élevant à 162 124,10 avec perturbation.

Queensland — les transactions immobilières ne sont pas des biens comparables. Dans l'affaire *DZY B* [2026] QLC 10, un terrain résidentiel a été évalué à $520 000, avec $29 193,19 au titre des travaux de perturbation ; l'utilisation par le requérant des propres évaluations de l'autorité chargée de la construction comme biens comparables a été rejetée car ces chiffres incluaient les travaux de perturbation et ne correspondaient pas à des ventes sur le marché. *Robke* [2025] QLC 3 a fixé le montant de $à 978 527,86 pour une demande composée presque entièrement d'éléments liés à des travaux de perturbation, acceptés ou refusés un par un —- $220 736 pour un élément, et $8 158,23 au titre des honoraires d'avocats, rejetés car ils avaient été engagés pour tenter d'empêcher l'expropriation, et non pour préparer la demande d'indemnisation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le tribunal de Nouvelle-Galles du Sud énonce la question fondamentale du zonage de manière plus explicite que toute autre juridiction de cette étude, et y répond en établissant sa propre évaluation. Un évaluateur qui comparaît devant ce tribunal ne formule pas un avis que le tribunal doit accepter ou rejeter ; le tribunal établira son propre montant à partir des éléments constitutifs, et ce sont ces éléments que les preuves doivent fournir. L'affaire *UPG 72* est à présenter à un client qui pense qu'une demande d'indemnisation ne peut aboutir à un montant inférieur à l'offre. Le traitement des dépens dans cette affaire — le conseil municipal ayant pris en charge les dépens bien que l'indemnité accordée soit inférieure à son offre — reflète le principe selon lequel un droit légal à indemnisation ne devrait pas être compromis par une condamnation aux dépens, ce qui influe sur le calcul du risque que l'évaluateur du demandeur doit expliquer au client qui lui a confié la mission.

Source — Tous consultés dans les textes officiels sur la jurisprudence de la Nouvelle-Galles du Sud et les arrêts du Queensland — Wenkart : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d` ; Tallawong Ridge : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016` ; UPG 72 : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679` ; Telado : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e` ; Nicolaou : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc` ; Roberts Jones : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf` ; Eddie Arnott : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277` ; SP 67754 : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98` ; Goldmate (remitter) : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a` ; Clark : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32` et `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3` ; DZY B : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10` ; Robke : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3`.

Nouvelle-Zélande

Note relative à la couverture. Les bases de données des jugements néo-zélandais, les décisions du Tribunal d'évaluation foncière et les pages de recherche des tribunaux eux-mêmes étaient inaccessibles lors du premier cycle de vérification effectué par ce service, tout comme les tribunaux de l'État de Victoria, d'Australie-Occidentale, d'Australie-Méridionale et du Commonwealth ; les documents australiens mentionnés ci-dessus concernent uniquement la Nouvelle-Galles du Sud et le Queensland. Le site des tribunaux a depuis mis en ligne l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire « *Liow v Martelli* », qui a été consulté ; le texte de la loi sur les travaux publics (Public Works Act) n'était pas accessible et l'exposé des dispositions légales ci-dessous repose sur la connaissance qu'en a le service.

Les cas présentés dans l'affaire « » (Nouvelle-Zélande) portent sur des contextes variés et sont signalés en conséquence : indemnisation au titre de la loi sur les travaux publics (Public Works Act), autorisation de modifications dans le cadre d'un bail croisé, action pour tromperie relative aux informations fournies par le vendeur (affaire « *Wang v Vanifatova* », classée ci-dessous sous la rubrique

« dommages-intérêts en matière de contrats privés ») et réforme de la procédure d'acquisition. Une affaire relative à l' évaluation légale dans le Queensland (Australie) est également mentionnée à la fin de cette section.

Indemnisation au titre de la loi sur les travaux publics (Public Works Act) — principes d'évaluation. Le principe directeur applicable aux terrains expropriés en vertu de la loi sur les travaux publics (*Public Works Act 1981*) est que la valeur correspond au montant que le terrain permettrait de réaliser si elle était vendue sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant , avec deux réserves bien établies : en vertu de l'article 65, un terrain pour lequel il n'existe pas de demande générale ni de marché et qui est utilisé à des fins spécifiques peut être évalué sur la base du coût raisonnable d'une remise en état équivalente (indemnisation au coût de remplacement du bien par une — l'analogue de l'approche par les coûts), et toute augmentation ou diminution de valeur résultant de la perspective du travail public ne doit pas être prise en compte . Le Tribunal d'évaluation foncière, constitué en vertu de la loi de 1974 sur l'évaluation des biens immobiliers (*Land Valuation Proceedings Act 1948*) , statue sur les recours tant contre les indemnisations prévues par la loi sur les travaux publics (Public Works Act) que contre les évaluations fiscales (les valeurs imposables utilisées pour les impôts fonciers locaux — les « rates » — dans les systèmes du Commonwealth ; à ne pas confondre avec les notations de crédit).

Conséquences pour les experts immobiliers. En vertu de la disposition de la Nouvelle-Galles du Sud telle qu'interprétée dans l'affaire « *Goldmate*» , l'étendue des travaux non pris en compte est une question ayant des conséquences directes sur l'évaluation, et le rapport doit préciser quels éléments n'ont pas été pris en compte et sur quelle base.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (16 avril 2026).** La Cour d'appel a écarté le critère établi dans l'affaire *Smallfield v Brown* (1991) , qui régissait depuis plus de trois décennies le consentement aux modifications apportées aux titres de propriété en « cross-lease » — une forme de tenure néo-zélandaise dans laquelle les propriétaires détiennent conjointement le droit de propriété en fief simple sur le terrain sous-jacent et chaque logement est détenu en vertu d'un bail accordé par les copropriétaires. En vertu de l' affaire *Smallfield* , le refus de consentement ne pouvait être considéré comme déraisonnable que si l'avantage pour la partie demandant la modification était substantiel *et si* la modification ne causait qu'un préjudice minime au voisin. Les intimés avaient sollicité le consentement pour une extension de plain-pied, une piscine creusée et une terrasse attenante ; les appelants, leurs voisins relevant du même titre de propriété en bail croisé, avaient refusé. Confirmant la décision de la Haute et rejetant l'appel, la Cour d'appel a jugé que l'arrêt « *Smallfield* » était erroné en droit : le libellé de la clause relative aux modifications ne contient pas ces contraintes, et celles-ci ne sont pas adaptées à son contexte et à son objectif. Le critère consiste désormais en une appréciation contextuelle du caractère raisonnable, mettant en balance l' avantage pour le demandeur et le préjudice réel subi par l'opposant.

Conséquences pour les experts immobiliers. On rapporte souvent que la Nouvelle-Zélande dispose d'un très grand nombre de titres de propriété en copropriété, en particulier à Auckland, dont la valeur aurait été, selon les rapports, dépréciée par la difficulté d'obtenir le consentement nécessaire pour procéder à des modifications ou à des agrandissements. *Smallfield* constituait une part importante de cette difficulté : un voisin pouvait refuser en invoquant un préjudice autre que négligeable, ce qui représente un seuil très bas. Le remplacer par un critère de caractère raisonnable augmente la probabilité qu'une modification donnée puisse être réalisée, et a donc une incidence directe sur la décote dont fait l'objet un titre de bail croisé par rapport à un droit de propriété absolue équivalent.

Les experts immobiliers qui appliquent un ajustement en pourcentage fixe pour les baux croisés devraient réexaminer son calcul : cet ajustement a été calibré par rapport à un critère juridique qui n' existe plus.

Autres décisions recensées, non encore vérifiées. Une étude portant sur les litiges immobiliers en Nouvelle-Zélande en 2026 identifie également *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , concernant une mesure de redressement en cas de non-respect du délai de renouvellement d'un bail commercial en vertu des articles 261 et 264 de la loi sur le droit immobilier (Property Law Act) , dans laquelle le bail a été renouvelé mais toute révision du loyer a été rétroactive, de sorte que le locataire n'a tiré aucun avantage de la notification tardive ; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , concernant les demandes d'indemnisation et la volonté de parvenir à un accord ; et *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , concernant la reprise de terrains forestiers appartenant à la Couronne et l'indemnisation en vertu de la loi sur les biens forestiers de la Couronne (Crown Forest Assets Act) . Chacune de ces affaires est reportée pour vérification par rapport au rapport officiel avant d'être considérée comme une référence juridique dans ce service.

Réforme de la loi sur les travaux publics. Un programme de réforme a été annoncé, qui viserait à exclure le tribunal de l'environnement de la procédure d'expropriation pour les projets prioritaires désignés et à mettre en place des primes incitatives pour les propriétaires fonciers acceptant de conclure un accord à un stade précoce. La proposition modifie le cadre de négociation et la position de négociation plutôt que le montant de l' indemnisation.

Conséquences pour les évaluateurs. Les primes ne relèvent pas de la valeur de marché et doivent être déclarées séparément de celle-ci. Un évaluateur dont l'estimation sert de base à un règlement assorti d'une prime doit préciser clairement que cette prime ne fait pas partie de la valeur de marché et ne constitue pas une preuve de celle-ci pour aucun autre bien.

Identifié mais non vérifié : le statut juridique du terrain occupé par une centrale solaire. Compte rendu juridique de juin 2026 indique qu'une cour d'appel du Queensland a rejeté un recours contre l' évaluation légale de ce qui est décrit comme le plus grand parc solaire du pays — c'est-à-dire de l'Australie —, et a fait remarquer que la loi sur l'évaluation foncière du Queensland (*Land Valuation Act 2010*) devrait être modifiée afin de clarifier la signification de l'expression « usage urbain ». La question est importante car la qualification « urbaine » ou « non urbaine » détermine la base légale de la valeur en vertu du « *Land Valuation Act 2010*» (Qld) — la valeur du site pour les terrains urbains, la valeur non améliorée pour les terrains non urbains — et la différence entre ces deux bases peut être considérable : la valeur non améliorée exclut toutes les améliorations, y compris l'aménagement du terrain, tandis que la valeur du site inclut les travaux invisibles réalisés sur le site ; la valeur du site est donc généralement la plus élevée.

Le service n'a pas été en mesure de vérifier cette décision. L'Australasian Legal Information Institute a refusé l'accès automatisé, le service des décisions judiciaires du Queensland exige un client scripté que ce service n' utilise pas, et l'article de la presse juridique est accessible uniquement sur abonnement. Le nom de l'affaire, sa référence et sa date restent donc non confirmés, et cette question est consignée ici comme une question identifiée plutôt que comme une référence jurisprudentielle. Elle constitue la priorité absolue pour le prochain volet, et la solution évidente consiste à consulter manuellement les arrêts publiés par la Cour d'appel elle-même.

Pourquoi cela vaut la peine d'être consigné, même si cela n'a pas été vérifié. Une question connexe

— à savoir si la qualification juridique d'un terrain dépend de son affectation urbanistique ou de son utilisation effective — est soulevée dans l'affaire « *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*» , comme le rapporte la rubrique consacrée à l'Asie du Sud dans ce numéro.

Sources — Loi de 1981 sur les travaux publics, article 62 (*Assessment of compensation*) et article 65 (terrains pour lesquels il n'existe aucune demande générale), texte officiel consolidé (article 62 lu en anglais lors de la première lecture ; non accessible au moment de la mise sous presse) : `https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html` ; Décisions du Tribunal d'évaluation foncière : `https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/` . Dans le cadre d'une décision rendue en vertu de la loi, l'affaire *Edwards v Minister for Land Information* (29 novembre 2024) a accordé une indemnisation totale de $ s 296 960 NZ$ pour les terrains expropriés et le préjudice causé (aux États-Unis, on parle de « dommages-intérêts pour séparation » ou de « dommages-intérêts sur le reste ») au reste du terrain.

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.

Le fait d'accorder une pondération égale à chaque bien comparable ne constitue pas une erreur de droit : *Valuer General v Esperia Court .* [2026] NSWCA 30, 17 mars 2026. La Cour d'appel a rejeté le recours de l'évaluateur général concernant huit réévaluations de la valeur foncière à Strathfield ([2025] NSWLEC 104) : accorder un poids égal à toutes les ventes comparables ajustées et adopter un taux situé entre la médiane et la moyenne des chiffres ajustés relève d'un jugement d'évaluation et non d'une question de droit. Les valeurs réévaluées s'étendaient de $ 1 460 580 à $ 15 934 000.

L'utilisation optimale correspond à l'utilisation actuelle : *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2).* [2026] NSWLEC 32, 27 mars 2026. Une valeur foncière de $52 000 000 au 1er juillet 2023 a été confirmée au motif que l'utilisation optimale du site correspondait à son utilisation actuelle en tant que fonderie d'aluminium ; l' argument du contribuable en faveur d'une valeur de terrain destiné au développement industriel de $32 830 000 a été rejeté. Un bien à vocation spécifique dont la meilleure utilisation correspond à son usage actuel est évalué en fonction de celui-ci, et le chiffre inférieur correspondant à une alternative hypothétique ne le remplace pas.

Queensland — l'évaluateur en tant que défenseur, et l'erreur dans le rapport de la partie adverse. Dans l'affaire *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2, confirmée par [2026] QLAC 4, l'évaluateur des requérants avait agi en tant que mandataire et défenseur de ceux-ci et avait enfreint les règles relatives aux témoignages d'experts ; son témoignage n'a pas été pris en compte et les recours ont été rejetés. Dans l'affaire *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5, le contribuable s'est acquitté de la charge de la preuve qui lui incombait concernant un avis $de 1 350 000 en démontrant que l'évaluateur du Valuer-General avait à tort exclu une vente comparable ; son propre évaluateur avait également commis une erreur concernant une autre vente, et le pourvoi incident du Valuer-General a été rejeté. Et dans l'affaire *Ocean Plaza* [2025] QLC 17, deux valeurs foncières sur la Gold Coast ont toutes deux été revues à la baisse : celle du 80 Marine Parade à $52 820 000 au lieu d'un montant fixé à $54 500 000, et celle du 66 Marine Parade à $47 040 500 au lieu d'$47 500 000 — l'évaluateur du Valuer-General lui-même ayant réclamé des montants supérieurs aux chiffres publiés, soit $55 500 000 et $49 500 000.

En bref. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810 : $ 1 805 par mètre carré de surface brute de plancher privilégiée, un permis délivré $ 63 843 435 ne semble pas trop élevé. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, confirmé par [2026] NSWLEC 12 : $ 2 100/m^2 avec une réduction de 5 % pour cause d'inondation ; la sélection et l'ajustement des biens comparables relèvent des faits, et non du droit. *Jensen* [2025] QCA 102 : une valeur non améliorée de $ 600 000 s'opposait à une valeur établie de $ 640 000. *Walker Road* [2025] QLC 19 : la concession agricole a été appliquée et la valeur a été ramenée à $ 1 200 000.

Conséquences pour les experts. Deux d'entre elles concernent l' évaluateur plutôt que la valeur, et ce sont celles qu'il faut retenir. L'affaire « *Cost* » a écarté un évaluateur dont le témoignage n'avait pas été pris en compte car il avait agi en tant qu'agent et défenseur de ses clients. L'affaire « *Calardu* » montre qu'un propriétaire n'a pas besoin de prouver le montant exact pour remporter la première étape : il suffit de démontrer que l'évaluation défendue par l'évaluateur général repose sur une erreur — en l'occurrence, un bien comparable à tort omis — suffit, même lorsque l'expert du propriétaire lui-même a commis une erreur ailleurs.

Source — Esperia Court : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19` et `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda` ; Tomago : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca` ; Cost : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2` et `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4` ; Calardu : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5` ; Ocean Plaza : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17` ; Karimbla : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89` ; Boensch : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9` ; Jensen : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102` ; Walker Road : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19`. Tous ces textes sont officiels.

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.

L'assureur des évaluateurs se désengage : *Aquamore Finance v Castles Valuers* . [2026] NSWSC 248, 20 mars 2026. Un prêteur détenait un jugement d'accord à l'amiable d'un montant de $ 400 000 à l'encontre d'évaluateurs pour une évaluation négligente « comme si les travaux étaient achevés » — $ 4,8 millions de lots hypothétiques lotis, moins $ 600 000 de frais, présentée comme $ 4,2 millions « en l'état ». Les assureurs de la responsabilité civile professionnelle des évaluateurs ont été jugés en droit de se prévaloir d'une exclusion de la police et non tenus d'indemniser, et la requête du prêteur a été rejetée. L'évaluateur était responsable ; la police ne couvrait pas le sinistre ; le prêteur détient un jugement que la police ne financera pas.

Note succincte. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920 : une injonction visant à empêcher la vente par le créancier hypothécaire, prévue à $ 2,65 millions sur la base d'une estimation de $ 3,625 millions, a été rejetée, car même une vente $ 500 000 à $ 600 000 n'aurait pas permis de combler le déficit de refinancement.

Source — Aquamore : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f` ; Hungry Joe : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4`. Textes officiels.

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.

Deux décisions, toutes deux portant davantage sur le rôle que sur le nombre. L'affaire « » (*Aquamore v Castles Valuers*), évoquée plus haut dans *la rubrique « Prêts »* , constitue la seule conclusion de la période concernant une évaluation négligente — un chiffre « comme si l'évaluation était complète » présenté « en l'état » — et la leçon à en tirer est que la base de la valeur indiquée dans le rapport correspond à l'ensemble du dossier. Et l'affaire *Cost v Valuer-General* , dans *la rubrique « Fiscalité »* , a condamné un évaluateur qui avait agi en tant qu'agent et défenseur de ses clients, puis avait témoigné en tant qu'expert de leur part : son témoignage n'a pas été retenu, et les recours ont été rejetés. Aucune autre décision de 2025-26 concernant la responsabilité d'un évaluateur n'a été trouvée dans les bases de données accessibles ; les bases de données des tribunaux du Commonwealth, ainsi que celles de l'État de Victoria et de la Nouvelle-Zélande, étaient inaccessibles.

Droit de la famille, divorce et partage des biens

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

No decisions in this category this quarter.

Note de vérification. La Cour fédérale des affaires familiales d' Australie publie ses arrêts via des bases de données qui étaient inaccessibles lors de la phase de vérification menée par ce service, et aucun tribunal d'État n'est compétent pour statuer sur les conséquences financières du divorce. L'absence de décisions australiennes en matière de droit de la famille dans le présent document est donc due à un problème d'accès, et non à une conclusion concernant la jurisprudence.

Successions, trusts et homologation

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

Les exécuteurs testamentaires ont été condamnés à faire procéder à une véritable expertise : *Wagner v Wagner* . [2026] QSC 139, 18 juin 2026. Dans le cadre d'une demande de provision familiale, les exécuteurs testamentaires n'avaient pas rempli leur obligation de présenter au tribunal des évaluations adéquates du terrain et de la participation, et ont été condamnés à obtenir des évaluations formelles complètes de deux biens immobiliers situés dans le Queensland, y compris tout bail minier. Le chiffre avancé par un exécuteur testamentaire ne constitue pas une preuve de la valeur, et le tribunal ne se fondera pas sur celui-ci pour déterminer le caractère adéquat de la provision.

Note succincte. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149 : l'$, d'un évaluateur, d'une valeur de 657 000 pour un droit viager ne pouvait réduire la valeur imposable d'une transmission successorale, car selon son interprétation correcte, le testament ne créait aucun droit viager. L'évaluation était valable ; le droit qu'elle évaluait n'existait pas.

Source — Wagner : `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139` ; Morgan : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5`. Textes officiels.

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.

Cession d'un terrain à une fraction de sa valeur : *Re Gerringong Storage.* [2025] NSWSC 302, 2 avril 2025. Le terrain a été cédé hors de la société à un prix de $877 500 alors que les expertises s'élevaient à $2 200 000 à $4 500 000 ; les $s concurrentes de^2 ont démontré que les ventes régionales avaient été sous-évaluées en raison de la superficie. Une liquidation a été prononcée pour motif d'équité et une indemnisation financière a suivi. L'écart entre le prix de cession et l'évaluation la plus basse constituait l'oppression.

Pas de décote pour les actionnaires minoritaires après un cas d'oppression, et la date correspond à celle de l'ordonnance : *Re Lanmar (No 2)* . [2026] NSWSC 800, 10 juillet 2026. Un rachat à une valeur connue s'est avéré impossible car les éléments d'expertise n'établissaient pas la valeur des actions, et un administrateur judiciaire a été désigné pour procéder à la vente ; la Cour a réaffirmé qu' en cas d'oppression, une décote de minorité est généralement inappropriée et que la date d'évaluation correspond habituellement à la date de la décision.

En bref. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52 : une coentreprise à parts égales détenant un terrain à bâtir dont la valeur avait été fixée à $ 4 740 000 ; le rachat a été évalué par référence à l'offre publique d'achat du demandeur, avec une prime de 18,67 % par rapport à ce montant. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064 : une clause d'un pacte d'actionnaires imposant une décote supplémentaire de 10 % a été jugée nulle au motif qu'elle constituait une pénalité, les experts s'accordant à dire que les décotes pour absence de contrôle et pour liquidité étaient par ailleurs appropriées pour une participation minoritaire — une entreprise commerciale, et non immobilière, mais le principe de la pénalité s'applique à toute formule de rachat.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'Australie et l'Angleterre ont convergi : après l'oppression, pas de décote liée à l'appartenance à une minorité, et la valeur à la date de la décision. L'affaire « *Azzurri* » ajoute un élément que les affaires anglaises n'ont pas eu à faire valoir : une décote contractuelle peut être invalidée au motif qu'il s'agit d'une pénalité, de sorte qu'une formule que les parties ont elles-mêmes rédigée n'est pas non plus à l'abri d'une décision judiciaire.

Source — Gerringong : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609` ; Lanmar : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b` ; Lamrock : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92` ; Azzurri : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891`. Textes officiels.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

La stigmatisation sans preuve n'est rien : *Owners SP 16460 v Hunter Water.* [2025] NSWSC 1029, 10 septembre 2025, confirmé par [2026] NSWCA 184. Une canalisation qui a éclaté a inondé un lotissement de maisons mitoyennes ; $1 161 841,92 a été accordé au titre des dommages matériels. Une demande d'indemnisation pour perte de valeur d'$20 000 par maison mitoyenne au titre de la « stigmatisation » liée à l'inondation a été rejetée sans appel — aucun élément de preuve ne permettait d'établir un lien entre la hausse des primes d'assurance et l'inondation, et il n'y avait « rien dans la demande relative à la stigmatisation qui puisse justifier une quelconque indemnisation ». La Cour d'appel n'a pas été invitée à remettre en cause cette décision.

Conséquences pour les experts immobiliers. À lire à la lumière de l'affaire allemande concernant une maison de vacances, évoquée dans la rubrique européenne, où la dépréciation a été refusée après une réparation effectuée dans les règles de l'art, faute de tout élément factuel permettant de la justifier. Deux tribunaux, deux continents, la même règle : la dépréciation résiduelle est une constatation de fait concernant le comportement de l'acheteur, et un chiffre arrondi par unité ne constitue pas une constatation de fait.

Note succincte. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27 : revêtement combustible remplacé sur la façade d'un hôtel ; dommages-intérêts pour le retrait et le remplacement répartis entre plusieurs chantiers, l'un d'entre eux ayant été évalué à $ 285 662 et indemnisé à hauteur de soixante-quinze pour cent. Aucune décision de cette période concernant la remise en état par rapport à la valeur d'indemnisation, la sous-assurance, ou les projets néo-zélandais relatifs aux tremblements de terre et à l'étanchéité n'a pu être trouvée ; les bases de données néo-zélandaises étaient inaccessibles.

Source — Hunter Water : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08` et `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc` ; Star : `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a`. Textes officiels.

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — tromperie de la part des agents du vendeur.** Une maison de ville à deux étages située dans un lotissement en « unit title » (le « unit title » étant la forme de copropriété en vigueur en Nouvelle-Zélande : titre de propriété individuel sur le logement avec des parties communes partagées), achevée en 2002, revêtue d'un matériau monolithique fixé directement sur une ossature en bois et dotée d'une terrasse à l'étage supérieur identifiée comme source d'infiltration d'eau, présentait des antécédents d'étanchéité remontant à 2014 et avait fait l'objet de travaux de remise en état en 2015. Au cours de la période de vérification préalable de trois jours ouvrés accordée à l'acheteur, les membres de la famille du vendeur, agissant en tant que mandataires de ce dernier, n'ont divulgué qu'un contrôle visuel datant de 2014 et ont omis de mentionner une inspection du bâtiment de juin 2020 obtenue par un acheteur potentiel antérieur. Les juges Collins, Mander et Becroft ont confirmé les conclusions de tromperie à l'encontre des mandataires à titre personnel, les condamnant, conjointement avec le vendeur, à payer 495 190 NZ$ au titre des frais de remise en état, 26 580,45 NZ$ au titre des pertes indirectes et 30 000 NZ$ au titre des dommages-intérêts généraux (la composition du tribunal et le montant exact sont tirés de la presse, non vérifiés par rapport au jugement).

Conséquences pour les experts. La détermination du montant des dommages-intérêts est le point central. L'indemnisation repose sur le coût de la remise en état plutôt que sur la différence entre le prix payé et la valeur du bien dans son état réel, et ces deux montants ne sont pas identiques. Lorsqu'un évaluateur est mandaté dans le cadre d'une action pour défaut de divulgation, la base de calcul sur laquelle repose la demande détermine ce qui est réclamé, et cette distinction doit être

précisée dans le mandat plutôt que présumée. La décision confirme également qu'une personne se substituant au vendeur peut être tenue personnellement responsable même si l'obligation de divulgation incombe au propriétaire — ce qui rappelle que la responsabilité professionnelle dans une transaction ne se limite pas à ceux qui en ont l'obligation formelle.

Couverture et état d'avancement

Cette première partie n'est pas encore achevée. Les éléments suivants ont été retenus pour la prochaine partie et n'ont pas été abordés ici : les décisions en matière d'expropriation dans les États de Victoria et d'Australie-Occidentale ; les recours en matière d'imposition foncière et d'évaluation foncière dans les États australiens autres que la Nouvelle-Galles du Sud et le Queensland ; les décisions du Tribunal foncier pour 2026, qui nécessitent une recherche directe dans la base de données des décisions du ministère de la Justice ; et le traitement de la divulgation des informations relatives aux terrains contaminés et aux risques naturels dans les éléments de preuve d'évaluation dans les deux juridictions, un sujet qui évolue rapidement et qui devrait faire l'objet d'un traitement spécifique.

L'expertise immobilière à des fins de crédit : annexe comparative

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

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

DOI : 10.67330/vvg7ed61

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.

Portée et sources

La présente annexe est thématique, alors que les précédentes étaient régionales. Ces recueils présentent chaque décision dans sa propre juridiction, en fonction de l' objet pour lequel l'expertise a été réalisée ; celle-ci rassemble un seul objet à travers différentes juridictions, où l'objectif est la comparaison et où il n'est pas nécessaire de rappeler les faits de chaque affaire. Son bien à évaluer est l' expertise réalisée pour un prêteur, et ce qu'il en advient — ainsi qu'à l'expert qui l'a réalisée — devant les tribunaux. L'expertise en matière de crédit constitue un problème juridique distinct de celui de l'expropriation. La question n'est pas de savoir ce qu'un acheteur consentant paierait à l'État, mais si une expertise à finalité définie — généralement la , parfois la valeur de vente forcée — a été établie avec la compétence, l' indépendance et les données qu'un évaluateur raisonnablement compétent aurait utilisées, et si le prêteur, ou un investisseur ultérieur, était en droit de s'y fier.

Les thèmes publiés pour 2025-2026 sont regroupés en quatre parties, et l'annexe est organisée en conséquence : le droit anglais relatif à la négligence des évaluateurs immobiliers, où le critère actuel a été réaffirmé en appel ; les États-Unis, où le débat porte sur l'indépendance vis-à-vis de la production de prêts et la recevabilité des plaintes pour partialité et surévaluation ; l'Afrique de l'Est, où le débat porte sur la valeur de marché par opposition à la valeur de vente forcée à l'enchère ; et le niveau institutionnel — le rapport formel exigé par la banque — au Nigeria et en Amérique latine. Les objectifs diffèrent, tout comme les parties susceptibles d'être en litige : au moment de l'octroi du prêt, l'emprunteur se plaint d'une sous-évaluation et l'investisseur ultérieur d'une surévaluation ; au moment de la réalisation, le débiteur conteste le montant de la vente forcée, son caractère obsolète ou son absence.

Il convient de souligner d'emblée un point structurel, car il revient régulièrement. Une expertise réalisée par un prêteur n'est pas une expertise destinée à l'acheteur. Le droit anglais considère toujours qu'un simple propriétaire-occupant est en droit de se fonder sur l'expertise hypothécaire (*Smith v Eric S Bush*) ; un investisseur locatif ne le peut généralement pas (*Scullion v Bank of Scotland*). Quiconque compare les dispositions de l'USPAP relatives à l'usage prévu avec l'obligation découlant de la common law compare des instruments conçus pour répondre à la même question : à qui s'adressait cette disposition ?

Provenance. Chaque décision mentionnée ci-dessous comme *ayant été rendue* a été lue en anglais ou est tirée de la source citée ; les documents mentionnés comme *allégués* ne sont que des allégations et rien de plus, et sont signalés comme tels. Les instruments réglementaires et institutionnels — le guide de vente de Fannie Mae , l'indice SHF, la Ley n° 468 du Panama — ne constituent pas des jugements et sont identifiés comme tels au moment de leur utilisation.

Angleterre — d'abord les parenthèses, puis la méthode

***Bratt v Jones* — la reformulation actuelle.** La décision de la Cour d'appel du 2 mai 2025, [2025] EWCA Civ 562, constitue l' exposé le plus clair et le plus récent sur la manière dont un tribunal de common law détermine si une évaluation a été réalisée avec négligence. L'expertise portait sur un terrain de l'Oxfordshire disposant d'un permis de construire pour 82 maisons, réalisée dans le cadre d'un prix d'option plutôt que d'un prêt, mais le critère qu'elle applique est celui, général, qui régit la réclamation d'un prêteur à l'encontre de son évaluateur. Jones a évalué le bien à £4,075 millions ; Bratt a fait valoir une valeur d'environ £8 millions ; le juge de première instance a estimé que la valeur « correcte » s'élevait à environ £4,75 millions, a fixé une fourchette de 15 % pour un site unique de ce type, et a conclu que Jones s'y situait de justesse. L'appel a été rejeté, la cour s'est déclarée liée par l'arrêt *Merivale Moore* :

- tout d'abord, le chiffre se situe-t-il en dehors d'une fourchette raisonnable par rapport à la valeur correcte — une question de fait, la marge habituelle étant de 10 pour cent et pouvant aller jusqu'à 15 % pour un site ponctuel ou en cours de développement ; et
- ce n'est que si c'est le cas que la méthode de l'évaluateur a échoué *Bolam* — une méthode qu'aucun évaluateur raisonnablement compétent n'aurait utilisée.

La charge de la preuve incombe au demandeur tout au long de la procédure ; la fourchette constitue une condition préalable à la responsabilité, et non un renversement de la charge de la preuve. La cour — dans un seul jugement conjoint — a émis, à titre d'observation incidente, des doutes quant à la logique consistant à laisser passer une méthode négligente au seul motif que son chiffre se situe heureusement à l'intérieur de la fourchette, et a déclaré que cette question ne pouvait être tranchée que par la Cour de cassation : il s'agit d'un doute consigné, et non d'une décision.

Quelle peut être l'étendue des dommages-intérêts ? Lorsque la négligence est établie, l'indemnisation reste plafonnée conformément aux principes énoncés dans l'affaire « *SAAMCO*» : le préjudice imputable à l'inexactitude des informations, et non l'ensemble de la chute du marché après l'octroi du prêt. Et l'affaire « *Scullion* » continue de restreindre le cercle des personnes pouvant intenter une action : l'investisseur immobilier locatif qui s'est fondé sur le rapport du prêteur ne bénéficie généralement d'aucune obligation de diligence à son égard.

Conséquences pour les experts. Le test en deux étapes constitue un bouclier pour l'expert et doit être compris comme tel. La première question est d'ordre arithmétique, et non professionnel : un chiffre s'écartant de dix à quinze pour cent de ce que le tribunal jugera par la suite correct met fin à la réclamation. La méthode n'est examinée qu'en dehors de cette fourchette — ce qui explique précisément pourquoi les documents de travail revêtent une importance capitale pour les missions les plus éloignées de la pratique courante, là où la fourchette est la plus large mais où la méthode est la plus isolée.

Sources de — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (version officielle, à lire en anglais) : `https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html` ; PDF de l'arrêt : `https://professionalnegligenceclaimsolicit`

ors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf ; commentaire : https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/ ; https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations ; sur les dommages-intérêts, *SAAMCO* et *Scullion* : https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/.

États-Unis — indépendance, et qui pourrait se plaindre du nombre

Le recueil des règles institutionnelles. Le « Fannie Mae Selling Guide », B4-1.3-12 (*Appraisal Quality Matters*, révisé le 3 septembre 2025), ne constitue pas un jugement, mais c'est le texte sur lequel s'appuient la plupart des litiges américains en matière d'octroi de prêts. Un prêteur ne doit pas chercher à obtenir une valeur permettant d'atteindre le montant du prêt ; tout réexamen de la valeur doit être confié à l'expert initial, une nouvelle expertise n'étant réalisée que si les problèmes ne peuvent être résolus ; une appréciation rapide des prix exige une diligence accrue ; les exigences en matière d'indépendance des experts et l'ensemble de données d'expertise uniforme (3.6) s'appliquent. Les prêts accordés sans aucune expertise — sur la base d'un chiffre généré automatiquement ou d'une dérogation — ne relèvent ni de la présente annexe ni du Journal : leur résultat ne constitue pas une expertise. La question « l'expertise était-elle négligente ? » ne se pose que pour les prêts pour lesquels un avis humain était encore jugé nécessaire.

Sous-évaluation — *Cheroutes.* Dans l'affaire « *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group* » (D. Colo., 24-cv-02915), le duplex d'un propriétaire noir situé à Denver a été évalué à$860 000 dollars américains en mai 2020 et à $640 000 dollars lors d'un refinancement en 2021 dans un marché en hausse, les biens comparables — comme allégué — provenant pour la plupart de zones situées au-delà du rayon d'un mile exigé par le contrat de gestion d'expertise, dans des quartiers à forte population minoritaire. Le 12 septembre 2025, le tribunal a refusé de rejeter les plaintes à l'encontre de Rocket. Il s'agit d'une décision sur l'acte de procédure : les allégations ne sont pas prouvées et sont présentées ici à titre d'allégations. Dans une orientation doctrinale opposée, la lettre aux créanciers hypothécaires n° 2025-08 du HUD (19 mars 2025) a abrogé les lettres de la FHA de 2021 et 2024 relatives à la non-discrimination en matière d'évaluation, et les allégations de partialité qui ont été rejetées par les tribunaux l'ont été pour des raisons de méthode et d'intention — les tribunaux refusant de déduire une discrimination à partir des résidus du recensement ou en s'appuyant sur des experts en sociologie à qui il est interdit de se prononcer sur la méthode d'évaluation.

Surévaluation — *StanCorp.* Dans l'affaire *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (Tribunal fédéral du Maryland, déposée le 23 janvier 2026), un investisseur hypothécaire invoque la théorie du prêteur concernant 25 prêts destinés à des immeubles collectifs et commerciaux : acceptation des relevés de loyers fournis par l'emprunteur sans vérification, un immeuble de studios déclaré comme comprenant des logements d'une à trois chambres , des chiffres de rénovation contredits par les photographies, et des biens comparables tirés du portefeuille du même emprunteur — présentés comme une négligence, des violations de l'USPAP en matière d'inspection et de vérification, ainsi que des hypothèses extraordinaires, des fausses déclarations et des vices de contrat. Déposé, mais non retenu : chaque mot est une allégation.

L'indépendance en tant que prestation négociée — et les limites de cette théorie. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (4e Cir., n° 22-2289, 23 janvier 2025) concerne un groupe de Virginie, portant sur 2 769 refinancements dans lesquels le formulaire de demande d'expertise transmettait

l'estimation de la valeur fournie par l'emprunteur lui-même à l' expert ; le tribunal de première instance avait accordé au groupe plus de$10,6 millions de dollars américains. L' argument ne reposait pas sur la méthode USPAP, mais sur la promesse elle-même : une expertise *indépendante* en tant que service pour lequel l'emprunteur avait payé et qu'il n'avait pas reçu. Sur renvoi de la Cour suprême, la quatrième chambre d'appel a, à la majorité, rejeté cet argument pour le groupe. En appliquant l'arrêt *TransUnion.*, il a estimé que les membres du groupe n'avaient pas démontré de préjudice concret résultant de la transmission de leurs estimations, et a annulé la certification du groupe ainsi que l'octroi de dommages-intérêts. Les demandes individuelles des plaignants nommés sont maintenues telles que la cour les avait précédemment tranchées, et l' affaire a été renvoyée.

Confiance au-delà de l'hypothèque. Dans l'affaire « *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* » (D. Mass., 24-12767, 31 juillet 2025) les acquéreurs d'une société ont été autorisés à poursuivre les experts de la société cible pour négligence ; les actions contractuelles ont été rejetées faute de lien direct ; et la question de savoir si leur confiance était prévisible a été jugée comme une question de fait *malgré* les clauses de non-responsabilité relatives à l'usage prévu figurant dans les rapports.

Conséquences pour les experts. Les documents américains mettent l' accent sur l'engagement plutôt que sur le calcul. Les paragraphes relatifs à l' utilisation prévue et à l'utilisateur visé ne sont pas des clauses types — *Aquidneck* montre qu'une clause de non-responsabilité a été retenue jusqu'au procès en tant que question de fait plutôt que de faire obstacle à la demande. *Alig* marque la limite de l'autre voie : le terme « indépendant » peut faire partie des termes de l'accord, mais une classe qui ne peut démontrer que ses propres expertises ont été affectées ne dispose d'aucun préjudice sur lequel fonder son action. La note de l'Appraisal du 31 août 2026 apporte une version interne de ce même point : l'intégration verticale ne constitue pas en soi une atteinte à l'indépendance ; en revanche, le règlement d'un litige sur la valeur par le personnel de production en est une. Et sa conclusion complémentaire — selon laquelle, dans le propre rapport 2023-2024 de Fannie Mae 58 % des biens comparables concernés par des concessions n'ont fait l'objet d'aucun ajustement, et qu'une déduction « dollar pour dollar » est également erronée — rappelle que la vulnérabilité de la profession ne se limite pas à des faits spectaculaires.

Sources — Guide de vente de Fannie Mae B4-1.3-12 (document officiel, à lire en anglais) : `https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters` ; *Cheroutes*, arrêté du 12 septembre 2025 (officiel) : `https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline`, et déclaration : `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/` ; Contexte de la circulaire HUD ML 2025-08 : `https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf` ; *StanCorp* compte rendu : `https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271` ; *Alig v Rocket Mortgage*, 4e Cir. n° 22-2289, avis du 23 janvier 2025 (officiel, à lire en anglais) : `https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf` ; *Aquidneck* compte rendu : `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/` ; Appraisal Institute sur l'intégration verticale et l'AIR : `https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence` ; allégations de partialité rejetées : `https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims`.

Kenya — valeur de marché par rapport à la valeur de vente forcée, à la sortie de la vente aux enchères

Il s'agit là de l'équivalent africain du litige entre l'établissement de crédit et l'expert, et la Haute Cour a statué sur trois affaires instructives en quatorze mois. La banque commande un rapport

avant la mise en gage, puis un autre avant la vente aux enchères ; l'emprunteur conteste la valeur de vente forcée, son caractère obsolète ou son absence.

Pas d'expertise, pas de valeur de vente forcée. Dans l'affaire *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 16 mai 2025), le témoin de la banque elle-même a admis qu'aucune expertise n'avait été obtenue avant la tentative de vente aux enchères et qu'aucune proclamation n'avait été publiée ; le tribunal n'a pas pu établir de valeur de vente forcée sur la base des éléments de preuve, et l'action a été rejetée. Le pouvoir légal de vente repose sur un montant actuel, et en l'absence de celui-ci, il n'y a rien à exercer.

Vente au prix de cession forcée en vigueur à cette date. Dans l'affaire *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 30 avril 2026), l'évaluation initiale d'avril 2015 fixait la valeur de marché de l'option de vente à environ 30 millions de shillings kenyans ; les rapports ultérieurs de la banque, datés d'octobre 2016 et novembre 2017, la valeur de marché de l'option de vente était estimée respectivement à 20 puis 16,5 millions, et la valeur de vente forcée à 15 puis 15,45 millions ; la vente aux enchères a atteint exactement le montant de la valeur de vente forcée de novembre 2017. Le tribunal a considéré cette coïncidence avec un chiffre professionnel contemporain comme un élément de preuve prima facie en faveur du prix de vente, et le rapport de l'emprunteur lui-même, daté de janvier 2018 et évaluant la valeur à 34 millions de Kshs, n'a pas suffi à le remettre en cause.

Un deuxième avis n'est pas une injonction. Dans les affaires Njuca rapportées en juin 2026 — une ligne de crédit d'environ 1,37 milliard de Kshs, la banque évaluant les titres à près d'un milliard de Kshs contre une dette d'environ 2 milliards, les emprunteurs évaluant le portefeuille à plus de 5 milliards — la règle pratique a été énoncée en ces termes : des rapports d'évaluation contradictoires, en l'absence de fraude ou de collusion, n'empêchent pas la vente aux enchères. Et l'affaire *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 26 juin 2026) illustre la pratique du créancier garanti — une nouvelle évaluation obtenue après les avis au titre des articles 90 et 96 et immédiatement avant l'avis de remboursement et la publication de l'annonce.

Conséquences pour les experts. La pratique kenyane en matière de réalisation donne une définition précise de la valeur de vente forcée. Celle-ci doit exister ; elle doit être contemporaine de la vente qu'elle étaye ; et lorsque le marteau tombe sur le chiffre établi par l'expert, il incombe à l'emprunteur de le réfuter en présentant plus qu'une simple opinion concurrente. L'évaluateur mandaté dans le cadre d'une réalisation ne résout pas le désaccord des parties sur la valeur — les tribunaux ne le feront pas non plus — mais fixe le montant au regard duquel la vente sera évaluée.

Sources de — Journal officiel du Kenya (à lire en anglais) : *Wahome*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16` ; *Nakuru Machinery*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf` ; *Mutai*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26` ; Reportage de Njuca : `https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`.

Nigéria — les obligations du créancier hypothécaire et le rapport d'expertise agréé

***Ohahuna v Onyemere* — des évaluations crédibles, ou de la mauvaise foi.** Dans l'affaire HOW/97/2007, jugée le 24 juin 2025, la Haute Cour (Njaka J) a réaffirmé, en citant l'affaire

Cuckmere Brick, qu'un créancier hypothécaire exerçant son droit de vente doit rechercher un prix équitable sur la base d' évaluations crédibles, et qu'un écart entre les rapports — ou une vente dénuée de toute méthode — constitue une preuve de mauvaise foi. L'écart constaté par l'évaluateur de la défense a été consigné : une valeur de marché de 12,3 millions de NGN contre un montant de l'hypothèque ou de la vente forcée de 8 millions de NGN au 28 juin 2006.

Le rapport en tant qu'élément réglementaire. Les prêteurs nigérians et la Banque fédérale de crédit immobilier n'accordent pas de prêts sur la base d'un modèle automatisé ou d'une collecte de données issues d'annonces immobilières ; ils exigent un rapport établi par un évaluateur agréé par le NIESV, et les les conseils aux consommateurs sont d'une franchise inhabituelle : une estimation en ligne ne peut en aucun cas se substituer à une expertise à des fins hypothécaires, pour le Fonds national du logement, pour l'obtention d'un consentement, pour une succession ou devant un tribunal. Un rapport immobilier résidentiel officiel à Lagos coûtait environ entre 150 000 et 500 000 NGN au deuxième trimestre 2026. La saisie immobilière en elle-même est facile à trouver et ne donne généralement aucune indication sur l'évaluation — *Citygate v Eze* (Ikeja, 14 mai 2026), accordant la saisie sur une hypothèque légale de 150 millions de NGN, en est l'exemple typique et discret.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'affaire « *Ohahuna* » transforme l' évaluation d'un simple élément de preuve en un acte : un rapport crédible est la manière dont le créancier hypothécaire démontre sa bonne foi, tandis que son absence — ou un prix de vente qui n'est justifié par aucun rapport — est la manière dont le débiteur prouve le contraire. Les jurisprudences kenyane et nigériane relèvent de la même doctrine, à des degrés différents, et toutes deux font du dossier de l'évaluateur un document de contentieux dès le jour de sa rédaction.

Sources du — *Ohahuna v Onyemere*, textes de jugements (à lire en anglais) : `https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/` ; recommandations pratiques du NIESV : `https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria` ; rapports de l' *Citygate v Eze* : `https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/`.

Amérique latine — le cadre institutionnel et l'absence de jurisprudence

Mexique — les données utilisées par les banques. La Sociedad Hipotecaria Federal publie l'indice d'évaluation des prêts plutôt que les avis des tribunaux : pour 2025, la valeur moyenne d'un prêt hypothécaire *avalúo* s'élève à environ 1 863 965 MXN et une médiane de 1 209 189, soit des valeurs en hausse de 8,7 % par rapport à l' année précédente, 1,1 % d'expertises en moins qu'en 2024, et un parc immobilier utilisé représentant 63,1 % du total. Ce sont les chiffres que le système enregistre réellement — un recensement institutionnel des valeurs de crédit sans aucune doctrine de négligence qui s'y rattache.

Panama — l'avalúo survit à la réforme. La loi n° 468 du 24 avril 2025, dont la réforme principale entrera en vigueur en janvier 2026, remplace le régime de crédit immobilier à taux préférentiel de 1985. La banque exige toujours une attestation d'*avalúo* et une recherche au Registro Público avant l'octroi du crédit ; ce que la loi subventionne, c'est le taux, et non la valeur.

Note de vérification. Aucun arrêt n° 2025–26 de la Cour suprême mexicaine ou panaméenne portant sur la négligence d'un «*avalúo hipotecario*» n'a été trouvé dans les registres publics, et aucun n'est

cité. Il en va de même, de manière plus générale, pour les Îles Vierges britanniques, la Barbade, du Koweït, de la République démocratique du Congo, de l'Arménie et de l'Angola : il n'existe à l'heure actuelle pratiquement aucun jugement de première instance librement accessible et motivé dans ces juridictions où une banque poursuit son expert en évaluation. L' annexe signale cette absence plutôt que de la dissimuler.

Sources es — Bulletin de l'indice SHF 2025-T4 (officiel, à lire en espagnol) : `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf` ; Notes d'orientation relatives à la loi n° 468 (en anglais) : `https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026`.

Comment cette annexe s'inscrit-elle par rapport aux études d'expropriation ?

Les affaires d'expropriation portent sur la question de savoir si l'État a versé la juste valeur — Tüla jurisprudence relative à l'article 46 de la Constitution turque, les décisions du tribunal kenyan, l'indemnisation pour le droit de surface en Angola. Les affaires relatives aux prêts soulèvent cinq questions différentes, auxquelles les juridictions mentionnées en annexe répondent d'une manière manifestement commune :

- **Utilisation prévue et utilisateur visé** — *Aquidneck*, *Scullion* : le public visé par le rapport est clairement défini, et non présumé.
- **Indépendance vis-à-vis de la production de prêts** — les exigences d'indépendance des experts, *Cheroutes*, *Alig*, la note sur l'intégration verticale.
- **Fourchette, puis méthode** — *Bratt* : le chiffre est vérifié avant le raisonnement.
- **Marché face à la vente forcée, contemporanéité, bonne foi** — la pratique de la loi foncière kenyane et la ligne « *Cuckmere* » nigériane.
- **Qui peut s'y prévaloir** — le prêteur initial ; un investisseur ultérieur (*StanCorp*, comme allégué) ; l'acquéreur d'une société (*Aquidneck*) ; pas tous les propriétaires ultérieurs.

Les définitions de la valeur varient en fonction de l'objectif visé, et c'est là le lien le plus profond avec la suite de ce numéro : les expertises d'expropriation portent sur la signification de *la valeur réelle* lorsque l'État doit la payer, tandis que cette annexe traite de la signification de *la valeur vénale* lorsqu'un prêteur a payé ce montant et qu'un tribunal est appelé à déterminer qui doit supporter les conséquences d'une erreur dans cette évaluation.

Couverture et état d'avancement

- **Angleterre**. L'arrêt *Bratt v Jones* a été lu dans son intégralité ; les propositions *SAAMCO* et *Scullion* reposent sur des déclarations actuelles de praticiens faisant autorité.
- **États-Unis**. *Cheroutes* et *StanCorp* constituent respectivement une décision relative à un acte de procédure et une plainte ; aucun des deux n'a constaté de fait, et tous deux sont présentés comme des allégations. La décision « *Aquidneck* » a été trouvée dans la retranchement juridique ; l'avis de la quatrième chambre d'appel dans l'affaire « *Alig* », qui a infirmé la certification de l'action collective et l'octroi de dommages-intérêts pour défaut de qualité pour agir, a été consulté dans le texte publié par la cour.

- **Kenya**. Les trois décisions de la Haute Cour ont été consultées dans le recueil officiel. Les affaires Njuca s'appuient sur des rapports commerciaux.

- **Nigeria**. L'affaire « *Ohahuna* » s'appuie sur les propres déclarations publiées du juge ; la fourchette des honoraires et la pratique en matière d'octroi de licences s'appuient sur des recommandations destinées aux consommateurs.

- **Ailleurs**. Le département a cherché, sans réussir à trouver, des jugements motivés en matière d'évaluation de crédit aux Îles Vierges britanniques, à la Barbade, au Koweït, en République démocratique du Congo, en Arménie et en Angola. Premières priorités pour le prochain volet : le renvoi dans l'affaire « *Alig* » ; toute mesure disciplinaire prise par une commission d'évaluation d'État découlant du mécanisme de réexamen de la valeur des GSE ; et la première affaire kenyane visant à mettre à l'épreuve la responsabilité propre d'un évaluateur plutôt que la confiance accordée par la banque à cette évaluation.

Protocoles

Gestion des protocoles

VE-P1 v0.2.0 (2026)

Projet soumis à commentaires — ne peut être cité dans une déclaration de conformité

Rédigé dans le cadre de VE-D1 v0.4.0. Commentaires à adresser au rédacteur.

DOI : 10.67330/k1e2bp86

1. Champ d'application

1.1 Champ d'application du présent protocole. Le cycle de vie d'un protocole publié par *The Valuation Engineer* : comment il est proposé, examiné, soumis à consultation, publié, maintenu, révisé et retiré, ainsi que les traces laissées à chaque étape . Son objet est un protocole ; son résultat est une version publiée, accompagnée du compte rendu de la manière dont elle a été élaborée.

1.2 Ce que ce protocole ne couvre pas. Il ne régit pas la manière dont un protocole est *rédigé* : la désignation, la gestion des versions, le champ d'application, la forme, le langage utilisé pour les exigences et les déclarations de conformité sont bien à évaluer au VE-D1. Il ne régit pas le processus éditorial de la revue concernant les articles, qui n'est pas un protocole. Il ne détermine pas si un protocole est techniquement correct : cette procédure peut être suivie à la lettre et aboutir à un mauvais protocole, et le précise clairement plutôt que de laisser entendre le contraire.

1.3 Le présent document ne remplace pas les exigences légales. Aucune disposition du présent document ne crée d' obligation à la charge d'un expert (évaluateur), et l'adoption d'un protocole par une autorité relève de la décision de cette dernière.

1.4 Ce que ce protocole ne remplace pas. Le caractère substantiel d'un commentaire, le fait qu'une modification altère une exigence, et la préparation d'un protocole en vue de sa publication sont des décisions laissées à la discrétion de l'éditeur et mentionnées ici afin qu'elles ne soient pas confondues avec des résultats mécaniques. Ce qu'exige le protocole, c'est que chacune soit *consignée avec sa justification*, et non qu'elle soit formulée d'une manière particulière.

1.5 Les termes sont définis conformément au glossaire de la Revue. *Le terme « protocole »* désigne une instruction spécifique relative à l'exécution d'une tâche définie — généralement une tâche d'évaluation ; celle-ci régit une tâche propre à la Revue. Un protocole n'est pas une norme : les normes relèvent des organismes professionnels qui les publient. *Rédacteur* désigne la personne responsable de la série de protocoles. *Promoteur* désigne la personne qui a proposé un protocole ou une modification de celui-ci.

2. Proposition

R-1 ***doit***Une proposition de nouveau protocole ou de modification d'un protocole existant doit être consignée avant le début des travaux et préciser : la tâche à laquelle elle se rapporte, les raisons pour lesquelles les protocoles existants et les normes externes ne la couvrent pas, son champ d'application prévu et son promoteur.

R-2 ***doit*** Une proposition visant à dupliquer ou à restreindre le champ d'application d'un protocole existant doit préciser de quel protocole il s'agit et expliquer pourquoi ce chevauchement est voulu.

R-3 ***devrait*** Une proposition doit identifier toute norme externe à laquelle elle ferait référence de manière normative, en précisant sa version, au moment de la proposition plutôt qu'au moment de la rédaction.

3. Rédaction

R-4 ***doit*** Un projet doit mentionner la version de VE-D1 en vertu de laquelle il a été rédigé.

R-5 ***doit***Un projet doit être numéroté « `v0.x.y` » et porter, sur sa première page, la mention indiquant qu'il ne peut être invoqué dans une déclaration de conformité.

R-6 ***doit***Un projet doit publier son ensemble d'exigences lisible par machine et sa suite de tests de conformité, quel que soit leur état d'avancement, parallèlement à son texte descriptif. Un projet dont l'ensemble d'exigences n'existe pas encore est une proposition, et non un projet.

4. Examen

R-7 ***doit***Un projet doit être soumis pour examen à une liste désignée de réviseurs pendant une période déterminée d'au moins trente jours avant sa première publication, et cette liste ainsi que cette période doivent être publiées avec le projet.

R-8 ***doit*** Le Journal doit préciser, dans chaque projet, qu'il ne met pas en place de procédure de consultation publique ; et lorsque le bien à évaluer concerne des parties ne figurant pas sur la liste, le projet doit indiquer les personnes qu'il aurait consultées. Toute limitation de la procédure doit être divulguée, et non dissimulée.

R-9 ***doit***Chaque commentaire reçu d'un évaluateur doit être consigné, en mentionnant son auteur sauf demande contraire de ce dernier, et classé comme « accepté », « accepté avec modifications » ou « refusé » — chaque décision devant être motivée.

R-10 ***doit***La fiche de commentaire doit être publiée avec la version mise à disposition et rester publiée tant que cette version est disponible.

R-11 ***devrait*** Un commentaire identifiant une exigence comme invérifiable — qu'aucune suite de tests ne saurait vérifier et qu'aucun artefact ne saurait attester — doit être considéré comme pertinent, car une exigence de ce type renvoie à la conformité par attestation.

5. Publication

R-12 ***doit***Une version doit-elle être attribuée à une publication conformément au § 1.3 de la norme VE-D1, et la catégorie de la modification — MAJOR, MINOR ou PATCH — doit-elle être consignée avec sa raison ?

R-13 ***doit***Une version doit indiquer quelle version elle remplace, et la version remplacée doit être modifiée pour préciser quelle version la remplace. Aucun autre élément d'une version publiée ne doit jamais être modifié.

R-14 ***doit*** « shall » : une version ne doit pas être publiée tant que la suite de tests de conformité échoue face à l'ensemble des exigences propres au protocole, ou tant qu'un *« shall »* figurant dans le texte ne dispose d'aucune entrée dans l'ensemble des exigences, ou qu'une entrée ne comporte pas de *« shall »*.

R-15 ***doit*** Une version remplacée doit-elle rester publiée, car les affirmations formulées en vertu de celle-ci restent vérifiables ?

6. Maintenance

R-16 ***doit*** Chaque protocole en vigueur doit prévoir une fréquence de révision précisée, ne dépassant pas cinq ans.

R-17 ***doit*** Une révision doit aboutir à une nouvelle version, à une réaffirmation documentée publiée sous forme de PATCH, ou à un retrait. Une révision qui se termine par un silence constitue un échec de ce protocole, et cette absence est signalée.

R-18 ***doit*** Toute modification apportée à une norme externe de référence doit être enregistrée dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la date à laquelle le Journal en a pris connaissance, accompagnée de la décision indiquant si le protocole est déplacé et, le cas échéant, sous quelle classification. Le protocole ne suit pas automatiquement la norme de référence.

R-19 ***devrait*** Une exigence devant être supprimée devrait-elle être marquée comme obsolète dans une version antérieure à celle où elle sera supprimée, afin qu'une revendication en cours ne devienne pas impossible à évaluer sans préavis ?

7. Retrait

R-20 ***doit*** Tout retrait doit préciser son motif et sa date d'entrée en vigueur, ainsi que la question de savoir si les demandes présentées au titre des versions retirées restent éligibles.

R-21 ***doit*** Le numéro d'un protocole retiré doit être désaffecté et ne jamais être réutilisé.

8. Registres

R-22 ***doit*** Les éléments suivants doivent être publiés à chaque nouvelle version : la proposition, le registre des commentaires et les décisions prises à leur sujet, la classification de la modification et sa justification, l'ensemble des exigences, la suite de tests de conformité, ainsi que les résultats de cette suite par rapport aux exigences propres au protocole.

R-23 ***doit*** Une décision que le présent protocole laisse à l'appréciation des parties (§ 1.4) doit être consignée avec sa motivation au moment où elle est prise, et non reconstituée a posteriori.

9. Conformité

La conformité à la norme VE-P1 relève du processus de la revue, et non du travail d'un évaluateur en particulier. La suite d'essais relative à ce protocole prend en compte le dossier publié d'une version et indique, pour chaque exigence, si celle-ci est « conforme », « non conforme » ou « sans objet » avec justification.

Le Journal publie son propre rapport de conformité pour chaque protocole qu'il publie. Un processus de définition de protocole qui exigerait des preuves de la part d'autrui sans en fournir lui-même reviendrait précisément à faire l'affirmation que ce cadre a pour but de réfuter.

Ouvrir ce brouillon

- La durée de trente jours prévue dans la norme R-7 est simplement affirmée, sans justification, tout comme c'était le cas auparavant pour la durée de soixante jours. Il conviendrait d'examiner les pratiques de l'ANSI en matière de procédure régulière ainsi que les périodes de vote de l'ASTM avant de fixer cette durée.
- **Il ne s'agit pas d'un processus de consultation publique** , et la norme R-8 exige que chaque projet le précise. L'examen est effectué par une liste de personnes invitées, hébergée sur le forum « Discourse » du Journal. Le compromis est délibéré : là où la participation est restreinte, l'identité est publique — la liste est publiée, tout comme l'ASTM publie la composition de ses comités. Une révision anonyme n'aurait aucune valeur.
- Il n'y a pas de voie de recours. Un promoteur dont la proposition est rejetée, ou un réviseur dont le commentaire est rejeté, ne dispose d'aucun recours consigné ici. Les normes de procédure régulière en exigent normalement un, et son absence constitue la plus grande lacune de ce projet.
- La notion de consensus n'est pas définie. Cette procédure est laissée à l'appréciation du rédacteur en chef, ce qui est honnête pour une revue de la taille actuelle, mais ne satisferait pas un organisme de normalisation accrédité. Si la collection devait un jour être accréditée, c'est cette section qui devrait être modifiée en premier lieu, et les exigences resteraient en grande partie inchangées.

Annexes

Glossaire

Termes techniques employés dans l'ensemble du numéro • The Valuation Engineer

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

Ce département définit, une fois pour toutes, les termes techniques employés dans l'ensemble du numéro, afin qu'un lecteur qui en rencontre un dans n'importe quelle livraison — digest par ressort, notice des Fondements, article ou synthèse — puisse en trouver ici le sens plutôt que de le redécouvrir paragraphe après paragraphe. Lorsqu'un terme porte une passerelle vers le vocabulaire des États-Unis, cette passerelle est une équivalence de *vocabulaire* seulement : elle dit comment la pratique américaine nomme la notion, jamais que les règles de droit sous-jacentes sont les mêmes d'un système à l'autre. De même, une base de valeur (valeur vénale, valor objetivo) n'est pas une méthode d'évaluation (comparaison, coût, revenu) ; les deux ne sont jamais interchangeables. Les éléments non latins sont rendus en translittération tout au long du numéro.

À l'intention des lecteurs formés à la pratique des États-Unis

Quatre passerelles de vocabulaire reviennent dans tout le numéro et sont réunies ici en premier lieu.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. Dans tout le numéro, *expropriation* (le terme civiliste usuel) et *compulsory acquisition* (le terme usuel du Commonwealth) désignent la dépossession de la propriété privée par l'État. La pratique américaine nomme ce pouvoir *eminent domain* et l'instance qui l'exerce *condemnation*. L'équivalence est de vocabulaire : les lois, les procédures et les règles d'indemnisation qui régissent ces dépossessions diffèrent d'un système à l'autre.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. Plusieurs systèmes reconnaissent une dépossession dans ses effets, sans expropriation formelle — une atteinte réglementaire ou constructive — sous des noms tels qu'*expropriation de fait*, la *materielle Enteignung* germano-suisse et la *kamulastirmasiz el atma* turque (mainmise sans expropriation). La pratique américaine nomme *inverse condemnation* l'action du propriétaire dans cette situation. Ici encore la passerelle n'est que terminologique ; chaque système fixe ses propres conditions et ses propres remèdes.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. En évaluation d'expropriation, « the scheme » est le projet public qui est à l'origine de la dépossession, et le *scheme disregard* impose d'écarter de l'évaluation les variations de valeur causées par ce projet. La pratique américaine énonce le vocabulaire correspondant sous le nom de règle du *project-influence* ou du *scope-of-the-project*.

Cadastral value ≈ assessed value. Une *valeur cadastrale* est une valeur fixée administrativement au registre foncier de l'État (le cadastre) par évaluation de masse, aux fins de l'impôt et d'autres usages officiels. L'analogue américain le plus proche est l'*assessed value* — un analogue de fonction et de vocabulaire, non l'affirmation que les deux régimes déterminent la valeur de la même manière.

Glossaire A–Z

Les entrées sont classées par ordre alphabétique du terme principal anglais ; les grappes de synonymes sont fondues en une seule entrée dont la vedette porte les termes voisins.

Red Book; Blue Book; Yellow Book — les surnoms de travail de trois recueils de normes professionnelles, appartenant chacun à un système différent et non interchangeables. Le *Red Book* désigne les RICS Valuation — Global Standards, publiées au Royaume-Uni et appliquées par les membres de la RICS dans le monde entier. Le *Blue Book* désigne les European Valuation Standards (EVS) de la TEGoVA, de portée européenne. Le *Yellow Book* désigne les Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), qui ne régissent que les acquisitions fédérales aux États-Unis. Le lecteur qui rencontre un « the Book » sans autre précision devrait établir duquel il s'agit avant de s'appuyer sur la référence.

betterment; set-off — en droit de l'expropriation du Royaume-Uni et du Commonwealth, la plus-value du terrain *conservé* par le propriétaire, causée par le projet public ; le set-off déduit cette plus-value de l'indemnité.

cadastral value; cadastre — une valeur fixée administrativement au registre foncier de l'État (le cadastre) par évaluation de masse, aux fins de l'impôt et d'autres usages officiels ; l'analogue américain le plus proche est l'assessed value.

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) — ère bouddhique (retrancher 543 pour l'année grégorienne) ; le calendrier lunaire islamique de l'Hégire (1437 H correspond approximativement à 2016, avec un décalage continu) ; le comput minguo de la République de Chine (ajouter 1911) ; et l'ère impériale japonaise Reiwa — toujours accompagnés dans le numéro de l'année grégorienne, B.E. et H étant développés à la première occurrence.

collective sale; en bloc (Singapore) — la vente d'un ensemble en copropriété tout entier, approuvée par une majorité qualifiée légale de ses copropriétaires.

Court of Cassation; cassation — la juridiction suprême des systèmes civilistes de modèle français, qui ne contrôle que l'erreur de droit et non les faits (en gros, une juridiction de dernier ressort sur le droit).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — une dépossession dans ses effets, sans expropriation formelle — une atteinte réglementaire ou constructive ; ce que la pratique américaine nomme inverse condemnation. Voir les passerelles de vocabulaire ci-dessus.

deferment rate — dans l'enfranchisement des baux emphytéotiques en Angleterre et au pays de Galles, le taux d'actualisation servant à évaluer le retour au bailleur (la reprise de possession au terme du bail).

devolutive effect — en procédure civiliste, la propriété d'un recours qui porte l'affaire devant la juridiction supérieure *sans* suspendre l'exécution de la décision attaquée.

doctrine — dans l'usage de common law, un principe juridique établi, dégagé par les tribunaux. Dans les systèmes civilistes, le mot apparenté (*la doctrine*, *die Lehre*, *dottrina*) signifie tout autre chose : l'ensemble des écrits savants sur le droit, autorité persuasive aux côtés de la jurisprudence et non règle tirée d'elle. Le faux ami joue dans les deux sens, et un passage traduit rapportant que « la doctrine retient » peut viser soit une règle, soit les professeurs. Comparer **jurisprudence**, qui diverge de la même façon.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — la Cour européenne des droits

de l'homme (« Strasbourg ») ; l'article 1 du Protocole 1 à la Convention européenne protège la propriété ; les comités et les chambres sont les formations de la Cour en deçà de la Grande Chambre.

enfranchisement (leasehold); premium — en Angleterre et au pays de Galles, le droit légal du preneur à bail d'habitation d'acquérir la pleine propriété ou de prolonger le bail ; la premium en est le prix payé.

equity of redemption — dans les systèmes de common law, l'intérêt résiduel du constituant en equity : le droit de recouvrer le bien en acquittant la dette.

equivalent reinstatement — en droit de l'expropriation du Royaume-Uni et du Commonwealth, l'indemnité égale au coût de remplacement d'un bien à destination spéciale et sans marché par un équipement équivalent — l'analogue de la méthode du coût pour les églises, les clubs et assimilés.

estimand; regressor; auxiliary regression — la quantité à estimer ; une variable explicative dans une régression ; une régression secondaire servant à diagnostiquer ou corriger une autre.

expropriation; compulsory acquisition — la dépossession de la propriété privée par l'État ; ce que la pratique américaine nomme eminent domain, exercé dans une instance de condemnation. Voir les passerelles de vocabulaire ci-dessus.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; . . .) — le journal officiel de l'État qui promulgue les lois et les décrets ; une référence au journal officiel est une référence au texte authentique. Chaque livraison glose le nom du journal qui la concerne à la première occurrence.

head of compensation — en droit de l'expropriation du Royaume-Uni et du Commonwealth, une catégorie distincte de préjudice donnant lieu à indemnisation séparée (par exemple la valeur du terrain, l'injurious affection, les troubles de jouissance).

hope value — en Angleterre et au pays de Galles, et dans les systèmes du Commonwealth qui les suivent, la valeur tirée de la perspective d'un gain futur ou d'une autorisation non encore réalisable.

indefeasibility — le principe de l'immatriculation Torrens selon lequel le registre lui-même fait foi du titre, de sorte que le propriétaire inscrit acquiert ordinairement libre des prétentions non inscrites (sous réserve d'exceptions telles que la fraude). L'immatriculation Torrens a commencé en Australie-Méridionale en 1858 ; le principe est d'origine australienne et y est le plus fort, mais il joue avec des variantes locales en Nouvelle-Zélande, dans les provinces de l'Ouest canadien, à Singapour, en Malaisie et dans d'autres ressorts du Commonwealth. Ces variantes importent à l'évaluateur qui se fie au registre. Les systèmes divergent sur le point de savoir si l'inscription purge d'emblée un acte faux ou nul — indefeasibility *immédiate*, position australienne et néo-zélandaise — ou seulement lors d'un transfert ultérieur à un acquéreur de bonne foi — indefeasibility *différée*, ligne suivie dans certaines parties du Canada et, après des revirements, en Malaisie. Sous la première, le registre est sûr tel qu'il se présente ; sous la seconde, un titre récemment inscrit peut encore être défait.

injurious affection — en droit de l'expropriation du Royaume-Uni et du Commonwealth, l'indemnité pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire *conserve* — du fait du morcellement lors d'une dépossession partielle, ou, dans certains systèmes, du fait des travaux seuls sans qu'aucun terrain ne soit pris. Le point pratique est la césure : lorsqu'une partie d'un tènement est prise, l'indemnisation du surplus est généralement ouverte ; lorsqu'aucun terrain n'est pris et que la perte procède des seuls travaux, le droit est plus étroit et dépend, dans

plusieurs ressorts — les régimes provinciaux canadiens distinguent expressément les deux cas —, des termes de la loi plutôt que du préjudice subi.

instrument (legal) — un acte juridique formel produisant des effets de droit : une loi, un décret, un règlement, un traité ou un acte translatif ; à distinguer de l'instrument financier.

jurisprudence (civil-law sense) — l'ensemble des décisions de justice tenues pour guide — non le sens anglo-américain de « philosophie du droit » ; le numéro précise le sens retenu là où le mot apparaît.

just satisfaction — la phase d'indemnisation distincte devant la CEDH, une fois la violation constatée (article 41 de la Convention).

justiprecio — le « juste prix » : le montant de l'indemnité dans l'expropriation de droit espagnol.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — les sommaires officiels des décisions ; un rapport d'expertise formel en évaluation ; le devoir d'instruction des faits qui incombe au juge.

mandamus — dans les systèmes de common law, une injonction juridictionnelle imposant l'accomplissement d'un devoir public. Le nom a inégalement survécu : l'Angleterre et le pays de Galles l'ont rebaptisé mandatory order en 1999, les États-Unis conservent *mandamus* en procédure fédérale et dans la plupart des États, et en Inde c'est l'un des writs que la Constitution nomme expressément, de sorte que le terme y porte un poids constitutionnel qu'il n'a pas ailleurs.

marriage value — dans l'enfranchisement des baux emphytéotiques en Angleterre et au pays de Galles, le gain libéré par la réunion du bail et de la pleine propriété en une seule main.

mesne profits — dans les systèmes de common law, les dommages-intérêts pour occupation sans droit d'un terrain, en gros la valeur locative de marché sur la période d'occupation.

mutation (South Asia) — une inscription mettant à jour le registre fiscal de l'État quant au titulaire de la terre (non au sens biologique).

negotiating damages; Wrotham Park damages — en Angleterre et au pays de Galles, des dommages-intérêts mesurés par la redevance que les parties auraient raisonnablement négociée pour la levée du droit méconnu ; d'après *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd* (1974).

notional capped rent (UK enfranchisement) — le loyer retenu par hypothèse pour l'évaluation, plafonné par la loi (par exemple 0,1 % de la valeur de la pleine propriété) sans égard au loyer effectivement dû.

ontology (as used in this journal) — le schéma structuré de catégories par lequel la revue ordonne l'évaluation : Finalité → Base de valeur → Droits de propriété → Contexte juridique et réglementaire → Méthodologie.

preliminary notification (India) — le premier avis publié par l'administration annonçant l'acquisition projetée — la date d'évaluation par défaut.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — la prescription civiliste ; une prétention imprescriptible n'est jamais éteinte par l'écoulement du temps ; la prescription acquisitive est l'équivalent civiliste de l'adverse possession. (Ici « prescrire » signifie éteindre par le temps, non prescrire au sens d'ordonner.)

Privy Council (JCPC) — la juridiction d'appel de dernier ressort, siégeant à Londres, pour de nombreux ressorts de la Caraïbe et des territoires d'outre-mer du Commonwealth ; « His

Majesty in Council » est la formule officielle d'un recours devant elle.

rating valuation — la valeur administrative servant d'assiette aux impôts fonciers locaux (« rates ») dans les systèmes du Commonwealth (sans rapport avec une notation financière).

ratio; obiter — dans les systèmes de common law à précédent obligatoire, la partie d'une décision qui tranche l'affaire et lie ; une observation incidente qui ne lie pas.

read down — dans le contentieux constitutionnel de common law, interprété étroitement par le juge afin de demeurer constitutionnellement valable, plutôt que d'être annulé.

reception (legal) — l'adoption ou l'héritage par un système juridique du droit d'un autre (par exemple une ancienne colonie recevant les lois de la métropole).

reference (land-acquisition) — en Asie du Sud, la voie légale par laquelle un propriétaire insatisfait fait déférer la décision du collector à un tribunal en vue d'une nouvelle fixation — l'art. 18 du Land Acquisition Act 1894, toujours en vigueur au Pakistan et au Bangladesh et repris dans la loi indienne de 2013. C'est une condition et non une simple faculté : le propriétaire qui accepte la décision sans demander de reference perd tout rehaussement.

right of occupancy (Nigeria) — le régime foncier du Land Use Act : toute la terre est dévolue à l'État, et les occupants détiennent des droits d'occupation légaux ou coutumiers, non la terre elle-même.

rights in rem — dans les systèmes civilistes, les droits portant sur la chose elle-même, opposables à tous (propriété, hypothèque, servitude) — par opposition aux droits de créance.

scheme; scheme disregard — le projet public à l'origine de la dépossession ; les variations de valeur causées par ce projet sont écartées de l'évaluation — ce que la pratique américaine nomme la règle du project-influence (scope-of-the-project). Voir les passerelles de vocabulaire ci-dessus.

self-regulatory organization (Russia, valuers) — un organisme professionnel dont l'adhésion tient lieu d'agrément étatique (sans rapport avec le sens boursier américain).

severance — dans les mêmes régimes du Royaume-Uni et du Commonwealth, le dommage causé au terrain conservé du fait de sa coupure d'avec la partie prise.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — l'unimproved value retranche *toutes* les améliorations, y compris la viabilisation ; la site value conserve les travaux de site invisibles — de sorte que la site value est ordinairement la plus élevée des deux.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — l'attachement personnel ou sentimental du propriétaire au bien, exclu de l'indemnisation dans la plupart des systèmes.

strata title; unit entitlement; cross-lease — les régimes de copropriété du Commonwealth : le strata title associe le titre sur le lot à la propriété commune partagée ; l'unit entitlement est la quote-part du lot pour les votes et les charges ; un cross-lease (Nouvelle-Zélande) est une pleine propriété indivise avec location des logements aux coïndivisaires.

unexhausted improvements — les bâtiments, ouvrages et cultures dont la valeur d'usage n'est pas encore épuisée — le reliquat indemnisable là où la valeur du sol elle-même n'est pas payée. Le terme appartient aux régimes légaux africains dans lesquels la terre est dévolue à l'État et où seul ce que le détenteur y a ajouté est indemnisable : le Land Use Act 1978 du Nigeria, art. 29(4), en est l'illustration la plus nette, limitant l'indemnité pour terrain bâti aux améliorations au coût de remplacement déprécié, augmentée d'une année de loyer pour le sol lui-même.

usufruct; perpetual usufruct — un droit civiliste d'user de la chose d'autrui et d'en percevoir les fruits sans en être propriétaire ; les formes perpétuelles ou longues sur les terres de l'État s'approchent fonctionnellement d'un bail emphytéotique — un actif qui se consume, évalué sur la durée restant à courir.

vacant possession — dans la pratique notariale de common law, la délivrance du bien libre de tout occupant.

valorized; indexed — actualisé de l'inflation à une date postérieure ; l'usage est courant dans les systèmes civilistes rompus à l'inflation, particulièrement en Amérique latine.

valuation date; material date — la date à laquelle se rapporte l'opinion de valeur — fixée différemment par chaque loi (notification, décret, inventaire, audience, jugement).

Références

Références consolidées pour le numéro • The Valuation Engineer

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

Note liminaire

Ce département recense les textes juridiques, les sources secondaires et les bases de données consultés pour ce numéro, ainsi que les décisions sur lesquelles reposent les pièces comparatives, *telles que citées* : les entrées reproduisent la référence, la source effectivement consultée et chaque réserve de qualité que porte le fichier citant. Ce n'est pas une liste complète des décisions dont les livraisons rendent compte. Cette liste, c'est la Table des sources, engendrée à partir des livraisons elles-mêmes et nommant chaque décision et chaque texte du numéro ; la source de chaque décision est donnée dans la livraison, à l'endroit où la décision est rapportée. Une décision qu'une livraison donne pour « référence en attente » ou « identifiée, non vérifiée » figure ici avec exactement ce statut ; cette liste ne blanchit pas une source signalée en source non signalée, et elle n'ajoute aucune autorité que le texte citant ne revendique pas. Les éléments qu'une livraison mentionne sans nom ni référence (pistes d'une ligne « reportées » issues des matériaux de la rédaction) ne reçoivent pas d'entrée ; la note de couverture de chaque livraison en demeure le registre.

Dates de consultation. Les URL et les textes consolidés ont été consultés pour ce numéro entre juin et septembre 2026 ; la dernière passe de vérification du département de synthèse sur ses sources citées a été achevée le 31 août 2026, la vérification conduite par la rédaction pour la livraison Amérique latine le 1er septembre 2026, la vérification de la *mais-valia* portugaise le 2 septembre 2026, et les passes de vérification Malaisie, Caraïbes (C8), ajout de onze États membres de l'UE, Caucase du Sud et Équateur/Cône Sud/Guyana/Thaïlande le 2 septembre 2026. Lorsqu'un fichier indique une date de consultation propre à un élément, l'entrée la reprend.

Légende (les marqueurs suivent le schéma du département de synthèse) : [P] source officielle primaire ; [M] miroir consolidé non officiel ; [T] transcription signalée (Wikisource, transcription corrigée du département, ou transcription automatique d'un scan officiel) ; [C] commentaire ou résumés officiels ; † l'entrée ne repose pas sur une source primaire. Les mentions verbales reprises des fichiers sources — *de source de presse*, *référence en attente*, *identifiée, non vérifiée*, *non lue dans l'original*, *non vérifiée contre le texte officiel*, *URL non saisie au moment du bouclage*, *archivée (Wayback)* — sont reproduites au sein des entrées. Les titres arabes et cyrilliques sont romanisés exactement comme les fichiers sources les romanisent ; les chaînes CJK sont portées là où les fichiers les portent.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs 43.[1]–43.[3] and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .*, 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation); Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ) — comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act. Source — LiveLaw (read in English): [C] `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, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `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, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C]

https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the installment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional;

per commentary, the provision remains unamended. Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https://hhq.com.my`. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/804284`

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] `https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary): [C] `https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`; `https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition`

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† `https://gulfnews.com` (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https:`

//caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment

25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

Quebec: *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Source — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

Table des sources : jurisprudence

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 416
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 426
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 461
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 415
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 414

AB v CD, 504
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 614
Ablan v. United States, 415
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 592
Absa Bank v Kgwele, 664
Access Business Group v. Mexico, 417
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 434
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 654
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 635
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 508, 510
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 694
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 443
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 470
Akgun v Ethiopia, 662
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 654
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 728
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 614
Allen v. Allen, 424
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 499
Ambrosi c/ Cedres, 458
Amparo directo en revision 2060/2021, 418
Amparo en revision 520/2025, 419
Amparo en Revision 5934/2025, 418
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 644
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 625
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 625
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 627
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 625
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 645
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 504
Antrim Truck Centre, 411
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 667
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 499
Aqua Bay planning judicial-review pair, 486, 487
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 721
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 423, 729
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 495
Ashton Asoke case, 693, 694
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 678
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 493

Babij v Cuffy, 487
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 549
Bank of Montreal v. Jain, 422
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 492
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 675
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 499
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 588
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 508
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 9, 156, 672
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 569
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 568
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 569
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 569
BGE 114 Ib 286, 563
BGE 122 II 326, 563
BGE 122 II 455, 563
BGE 125 II 431, 563
BGE 131 II 728, 563
BGE 132 II 218, 563
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 499
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 720
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 721
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 727
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 423, 727
Braxton v. Bank of America, 409
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 483
BRM 1790/24 (Israel), 637
BRM 1975/24 (Israel), 639
BRM 4507/24 (Israel), 639
BRM 7560/22 (Israel), 639
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 502
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 487
Brown v Ridley, 493

BS Enterprises Limited, Re, 505
BS v CL, 504
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 567
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 116
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 567
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 116
Bundesgericht 1C 156/2025, 564
Bundesgericht 1C 224/2025, 142, 564
Bundesgericht 1C 275/2025, 564
Bundesgericht 1C 302/2023, 564
Bundesgericht 1C 469/2024, 564
Bundesgericht 5A 304/2024, 585
Bundesgericht 5A 523/2024, 588
Bundesgericht 5A 54/2024, 585
Bundesgericht 5A 607/2024, 577
Bundesgericht 5A 680/2024, 585
Bundesgericht 5A 782/2025, 577
Bundesgericht 5A 955/2025, 577
Bundesgericht 9C 210/2025, 574
Bundesgericht 9C 271/2025, 574
Bundesgericht 9C 554/2024, 588
Bundesgericht 9C 606/2024, 574
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 564
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 513
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 513
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 514
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 514

C-020 of 2023 (Colombia), 441
C-1074 of 2002, 441
CA 3290/23 (Israel), 637
CA 3554/21 (Israel), 637
CA 4288/20 (Israel), 637
CA 935/24 (Israel), 637
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 427
Capital Direct, 423
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 506
Carlisle Development Co v National Land Commission, 658
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 448
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 605
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 587
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 584
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 587
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 584
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 578
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 593
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 517
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 518
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 517
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 594
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 594
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 578
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 518
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 594
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 518
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 517
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 518
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 527
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 527
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 527
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 526
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 527
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 527
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 526
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 527
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 570
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 570
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 589
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 586
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 593
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 583
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 586
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 592
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 586
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 583
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 592
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 576
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 576
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 579
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 576
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 592
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 570
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 570
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 592
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 494
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 484
CE 22 July 2025, n. 501042, 517
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 571
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 571
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 491
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 683
Changyou.com Ltd v Fourworld, 477, 482
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 500
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 548
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 715
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 469
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 459
Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 500

Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 570
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 589
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 569
Commissioner of Valuation v McAteer, 498
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 502
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 518
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 616
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 616
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 130
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 476
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 507
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 467
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 442
Corte Costituzionale n. 37/2025, 527
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 526
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 113, 526
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 465
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 720
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 155, 632
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 640
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 632
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 632
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 645
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 645
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 590
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 564
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 647
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 688
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 9, 629
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 647
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 10, 117, 412, 413
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 719
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 508
Crowley and another v Sheehan and another, 561
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 731
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 426
Cunningham v Hall, 485
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 555

D Culligan v A Culligan, 504
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 639
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 644
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 639
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 492
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 492
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 675
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 509
Dictamen 1-26-OP/26, 447, 448
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 9, 156, 675
Dixon v Seymour, 486
Dubai Court of Cassation, May 2026, 627
Duta Enclave (Semantan Estate), 685
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 717

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 716
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 653
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 501
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 689
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 504
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 465
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 431
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 730
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 730
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 664
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 417
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 425
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 720
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 499
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 476
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 497
Estate of Kalikow v. Commissioner, 425
Estate of Ruru v Attorney-General, 719
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 505
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 505
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 476

F.H. v. J.H., 424
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 502

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 676
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 647
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 638
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 689
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 569
FG Munchen 4 K 978/22, 569
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 614
First National Financial Corp. v. Letterio, 422
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 689
FirstRand Bank v Mochesane, 664
Flouret v. Sagland, LLC, 426
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 150, 623
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 480
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 428

Galt Automotive Warehouse v. United States, 416
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 506
Gary Stevens v Stephen Kyte, 506
Gatonye v KPLC, 667
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 654
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 636
Georgia v. Russia (IV), 604, 605
Gharibian v. Wawanesa, 427
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 412, 715, 718
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 106
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 506
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 666
Green Rock conservation easement litigation, 409

Hamer v Levy, 494
Handschu v. Handschu, 424
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 673, 720
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 492
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 476
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 586
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 568
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 575
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 578
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 586
Hoffmann v. WBI Energy, 415
Housing Finance Co v Kimeriah, 664
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 571
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 520
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 519
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 572
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 571
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 529
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 721
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 625

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 678
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 502
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 666
In re Estate of Gibbs, 487
In re Marriage of Fiechtner, 424
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 723
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 723
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 723
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 723
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 423
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 507
Iredale v. Dougall, 424
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 614
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 644

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 117, 412, 414
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 485
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 679
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 505
Jensen v Valuer-General, 721
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 503
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 507
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 506
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 117, 418

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 431
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 721
KAS VS 160/19718/23, 574
KAS VS 260/3920/24, 574
KAS VS 340/10747/23, 574
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 566
KCS VS 148/2868/25, 581
KCS VS 351/1781/20, 588
KCS VS 759/1579/24, 577

KCS VS 761/9885/21, 585
Keating-Smith v Mustafa, 487
KeNHA v Igainya Ltd, 656
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 506
KGS VS 915/373/20, 590
KGS VS 916/302/16, 577
Kiema v NLC, 657
Kigathi v KeNHA, 657
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 506
KKO 2025:19 (Finland), 529
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 427
Kokanee Mortgage, 423
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 597
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 598
Kosicki v Toronto (City), 413

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 689
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 491
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 505
Ledingham v. Ledingham, 424
Leisure Properties (BVI) Ltd, 486
Lenjo v NLC, 658
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 663
Liow v Martelli, 718
Loch View LLC v. Town of Windham, 421
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 469
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 459
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 688
Lucy Dyer (Valuation Officer), 499
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 463

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 674
Machado v Angola (ICSID), 661
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 630
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 630
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 614
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 613, 614
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 674
Mario Michael v Stalo Michael, 503
Matamoros expediente 157/2026, 419
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 505
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 562
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 492
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 727
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 500
Michaelides v. Attorney-General, 548
Millar v Department for Infrastructure, 498
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 478
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 652
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 507
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 471
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 689
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 722
Msangha v National Land Commission (Kenya), 656, 658
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 625
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 656
Mungai v NLC, 657

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 652
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 730
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 677
Nedbank v Pitt and Others, 664
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 499
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 675
NI v AD, 503
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 716
Njuguna v SS Mehta and Sons, 667
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 492
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 553
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 553
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 553
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 570
NSA II GSK 349/25, 580
NSA II GSK 715/23, 580
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 143, 570
Nussbaum v. Hall, 423

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 730
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 654
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 591
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 591
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 582
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 585
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 591
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 677
One Church v. Brotherhood Mutual, 427
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 507
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 654

Opondo v Odebero, 665
OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 514
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 716
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 724

Pallansch v. Roberts County, 421
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 467
Paul Davies v Hazelle Jones, 506
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 433
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 657
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 444
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 414
Poti and Others v Jacobs and Others, 652
Prime Nature Villa case, 693
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 11, 672
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 663
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 479
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 609
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 561
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 444
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 443
Pung v. Isabella County, 414, 422
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 678

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 493
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 449

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 490, 510
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 477
Rabinowitz, 414
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 426
Ras Al Khaimah one-day judgment, 647
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 690
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 583
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 583
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 575
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 520
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 519
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 579
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 520
RE 922.144 (Tema 865), 440
Regal BA Limited v Jun Zhang, 503, 507
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 484
Reid v Omana North Ltd, 719
Remington Development v. ENMAX, 428
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 695
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 500
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 499
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 716
Robinson (Massachusetts Land Court), 425
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 717
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 491
Rol 15.141-2024 (Chile), 464
Rol 29.007-2025 (Chile), 464
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 503
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 492
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 426
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 532

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 416
S L M v H A C, 665
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 432
Salim v NLC, 658
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 678
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 679
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 576
Sarica and Dilaver v Turkey, 150, 623, 624
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 540
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 541
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 541
SCBA I. 73.795 (Argentina), 444
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 421
SCP 0228/2026-S3, 451
SCP 1096/2025-S3, 451
SCP 1307/2025-S2, 451
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 726
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 493

Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 493
Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 493
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 416
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 685
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 687
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 710
Sendai pharmacy case, 704
Sentencia 116-21-IN/25, 448
Sentencia 1532-25-EP/26, 448
Sentencia 92-22-IN/26, 448
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 708
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 707
Seremban High Court, 24 August 2026, 689
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 494, 509
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 416
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 482
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 501
Smallfield v Brown, 718
Smith v Eric S Bush, 726
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 583
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 583
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 593
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 586
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 586
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 593
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 479, 487
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 727
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 571
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 728
Standard Bank v Mabasa, 664
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 724
State v. Krismic Associates, Inc., 415
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 440
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 524
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 582
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 582
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 524
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 482
STS 1157/2025 (17 July 2025), 584
STS 161/2025 (30 January 2025), 594
STS 493/2025 (25 March 2025), 594
STS 646/2026 (27 May 2026), 584
STS 667/2026 (4 May 2026), 584
STS 813/2025 (24 June 2025), 572
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 521
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 573
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 521
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 675
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 419
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 702
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 618
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 618
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 606
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 618
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 606
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 606
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 606
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 618
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 606
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 606
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 615
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 685
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 130
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 704
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 705
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 710
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 702
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 709
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 707
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 706
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 706
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 701
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 701
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 701
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 705
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 708
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 696
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 696
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 694
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 694

Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 666
Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 546

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 604
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 716
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 663
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 571
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 571
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 688
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 636
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 716
TF v SF, 504
Tokyo District Court, 17 January 2025, 704
Tokyo District Court, 17 June 2026, 711
Tokyo High Court, 19 June 2025, 704
TOL v CMM, 665
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 720
Tonui v Chepngetich, 666
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 605
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 499
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 591
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 575
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 587
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 525
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 587
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 508
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 564
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 595
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 595
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 462
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 462
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 572
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 660
Tribunal des conflits No. C4366, 472
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 587
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 574
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 587
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 591
Trompell v Titus, 665
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 525
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 577
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 525
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 590
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 591
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 575
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 521
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 656, 658
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 609
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 486

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 505
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 613, 614
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 409, 728
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 422
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 716

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 720
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 720
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 536
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 514
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 415
VS RF 305-ES24-1910, 600
VS RF 305-ES24-23344, 600
VS RF 305-ES26-4150, 599
VS RF 307-ES25-13338, 599
VS RF 78-KG26-8-K3, 599
Vulcan Materials v. Mexico, 417

Wachman v Barne Estate Ltd, 562
Wagner v Wagner, 722
Wairima v Wairima, 666
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 721
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 464
Wang v Vanifatova, 724
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 445
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 499
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 716
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 427
Wheatley v Ramlal, 481
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 495

WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 654
WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 491
Wrotham Park, 507
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 580
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 580

Xakmok Kasek, 454
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 455

Yakye Axa, 454
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 643
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 643
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 9, 150, 155, 381, 624
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 626
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 626
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 419

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 492
Zardev Inc. v Dydzak, 414

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 555

Table des sources : textes

2026 tax reform outline (Japan), 703

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 641
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 536
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 494
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 459
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 379, 380, 383, 385, 459
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 377
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 377, 380, 382
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 377, 380, 383, 385
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 554
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 113, 554
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 105, 113, 554
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 557
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 558
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 712
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 379, 380, 383, 384, 690, 691
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 559
Act on Land and Building Leases (Japan), 114, 710
Administrative Litigation Act (Taiwan), 702
Alienation Law (Latvia), 377, 380, 383, 384
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 495

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 685
Basic Agrarian Law (Indonesia), 117, 154, 157, 683, 685
Baugesetzbuch (Germany), 9, 127, 129, 132, 381, 382, 384, 513
Bewertungsgesetz (Germany), 9, 116, 153, 567
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 693
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 508, 510
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 501
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 535

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 379
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 565
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 565
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 565
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 115, 116
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 541
Cadastre Law (Latvia), 540
Cayman Islands Bill of Rights, 477
Cayman Islands Constitution Order 2009, 477
Civil and Commercial Code (Thailand), 692, 694
Civil Code (Azerbaijan), 611, 613
Civil Code (Egypt), 629
Civil Code (Paraguay), 453
Civil Code of Lithuania, 542
Civil Code of Quebec (Quebec), 414
Có digo das Expropriaç õ es (Portugal), 381
Coal Mining Subsidence Act 1991, 509
Code de l'expropriation (France), 106, 113, 127, 129, 380, 381, 383, 384, 516, 517
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 472
Código das Expropriações (Portugal), 129, 377, 380, 382, 384
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 445
COGEP (Ecuador), 385, 446
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 709
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 547
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 494
Constitucion (Mexico), 418
Constitucion Nacional (Paraguay), 452
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 449
Constitution of Armenia, 607
Constitution of Azerbaijan, 611
Constitution of Belgium, 530
Constitution of Cyprus, 546
Constitution of Ecuador, 445
Constitution of Georgia, 603
Constitution of Greece, 544
Constitution of Guyana, 459
Constitution of Luxembourg, 532
Constitution of Malta, 550
Constitution of Pakistan, 677
Constitution of South Africa, 651
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 691
Constitution of the Republic of Bulgaria, 556
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 130
Constitution of the Republic of Turkiye, 624
Constitution of Uruguay, 455
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 566
COOTAD (Ecuador), 446
Courts of Judicature Act (Malaysia), 686
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 494

Crown Forest Assets Act (NZ), 719
Código das Expropriações (Portugal), 522

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 377, 380
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 629
Decree No. 441/2013 (Czechia), 554
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 558
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 634
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 128, 630
Decreto 18-2026 (Guatemala), 434
Decreto 334/025 (Uruguay), 458
Decreto Ley 2.186 (Chile), 464
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 660
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 448
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 127, 384
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 456
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 694
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 562
DPR 327/2001 (Italy), 113, 376, 526
DS 135-2026-EF (Peru), 463
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 530, 531

EisbEG (Austria), 377, 382, 384
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 534
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 706
Estatuto Agrario (Paraguay), 385, 453
European Convention on Human Rights, 152, 477, 490
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 635
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 8, 379, 651
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 411
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 651
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 9, 127, 129, 155, 382, 384, 623, 624
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 692
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 690, 692
Expropriations Act (Ontario), 10, 105, 113, 382, 411
Expropriationslagen (Sweden), 8, 111, 113, 376, 515

Factories Act 1948 (India), 673
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 728
Federal Constitution (Brazil), 439
Federal Constitution (Malaysia), 688, 689
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 530
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 645
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 127, 132
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 477

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 608, 610
Government Lands Act (Malta), 377, 380–382, 385, 550, 551
Grondwet (Suriname), 472
Grundgesetz (Germany), 567
Grundlov (Denmark), 376, 528
Grunnlova (Norway), 528

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 551

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 468
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 442
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 513, 516
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 549
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 479
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 153

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 567
Jianfang [2011] No. 77 (China), 130

KAHOS (Estonia), 377, 380, 383, 384

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 690
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 715
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 550
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 156, 677
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 687
Land Administration Law (China), 128
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 694
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 497
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 494
Land Compensation Act (Korea), 382
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 497, 498
Land Expropriation Act (Japan), 128, 129, 379, 383, 384
Land Expropriation Act (Taiwan), 128, 130, 379, 383, 702
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 635
Land Reform (Scotland) Act 2003, 496
Land Reform (Scotland) Act 2025, 496
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 493
Land Title Act (British Columbia), 10, 412, 413
Land Use Act 1978 (Nigeria), 8, 157, 378, 652, 667
Land Valuation Act 2010 (Qld), 719
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 718
Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 113, 655
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 114, 561

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 114, 561
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 494
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 494
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 496
Law 10/1990 (Egypt), 128, 381, 382, 384
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 549
Law 15/1962 (Cyprus), 377, 380–382, 384
Law 2349/1999 (Georgia), 378, 383, 384
Law 237-FZ (Russia), 598
Law 244/2007 (Italy), 526
Law 255/2010 (Romania), 555
Law 2882/2001 (Greece), 377, 380, 382, 384, 544
Law 2923-IX (Ukraine), 379
Law 33/1994 (Romania), 555
Law 359/1992 (Italy), 526
Law 388 of 1997 (Colombia), 441
Law 4070/2012 (Greece), 544
Law 653/1977 (Greece), 545
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 157
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 658
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 659
Law 8/2022 (Qatar), 378, 379
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 658
Law 91-11 (Algeria), 384
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 378, 380, 382, 385
Law HO-185-N (Armenia), 378, 380, 382, 385
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 607
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 610
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 617
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 602, 605
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 611
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 631
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 633
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 630
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 634
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 631
Law No. 2923-IX (Ukraine), 116, 565
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 555
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 623
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 111, 113, 117, 118, 128, 633
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 635
Law No. 91-11 (Algeria), 128
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 533
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 641
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 542
Law on Land (Lithuania), 542
Law on Occupied Territories (Georgia), 604
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 539
Law on Valuation Activity (Armenia), 608
LBG (Austria), 377
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 114, 379, 489, 490, 561
Lei 1/21 (Angola), 660
Ley 17.091 (Argentina), 443
Ley 1715 (Bolivia), 379, 383, 451
Ley 19.355 (Uruguay), 456
Ley 19.924 (Uruguay), 456
Ley 19.996 (Uruguay), 456, 458
Ley 20.446 (Uruguay), 456
Ley 21.499 (Argentina), 105, 111, 113, 377, 380–382, 442
Ley 23.928 (Argentina), 443
Ley 27.453 (Argentina), 443
Ley 3.958 (Uruguay), 378, 380, 383, 384, 456
Ley 3545 (Bolivia), 451
Ley 415 de 2023 (Panama), 434
Ley 468 de 2025 (Panama), 731
Ley 482 (Bolivia), 451
Ley 5389 (Paraguay), 453
Ley 5389/2015 (Paraguay), 378, 382, 385
Ley 7.012 (Uruguay), 457
Ley 7424 (Paraguay), 454
Ley 9.722 (Uruguay), 456, 457
Ley de Expropiacion (Mexico), 378, 417
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 127, 380, 382
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 432
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 520
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 450
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 143, 535
Limitation of Actions Act (Jamaica), 485
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 658
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 9, 411
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 376, 379, 382, 384, 532
Loi sur l'exproš(Croatie), 385
Loi sur l'exproštenju (Croatie), 383
Loi sur l'exš(Croatie), 380
Loi sur l'extractionštenju (Croatie), 377
LOOTUGS (Ecuador), 380, 383, 447
LOSNCP (Ecuador), 378, 380–382, 385, 446
Lunastuslaki (Finland), 8, 113, 117, 376, 528

Maharashtra Ready Reckoner (India), 673

National Land Code (Malaysia), 689
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 153, 704
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 478

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 501

Omgevingswet (Netherlands), 377, 519
Ordenanza 038-2021 (Loja), 448
Ordenanza 045-2022 (Loja), 448
Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 602

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 497
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 561
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 663
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 662
Property Law Act (NZ), 719
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 466
Public Works Act 1981 (NZ), 718, 719

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 634

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 673
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 497, 498
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 562, 563
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 521
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 127, 521
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 629
Real Property Limitations Act (Ontario), 413
Registered Land Act (Cayman Islands), 484
Registration of Titles Act (Jamaica), 485, 486
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 450
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 379, 383, 385
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 662
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 130, 703
Restitution of Development Gains Act (Korea), 130
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 156, 673
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 466
Royal Decree 56/2025 (Oman), 640
Royal Decree 71/2023 (Oman), 150, 628
Royal Decree 79/2025 (Oman), 642

Satversme (Latvia), 541
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 641
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 479
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 540
Staatsgrundgesetz (Austria), 534
State Council Decree 590 (China), 383
State Council Decree No. 590 (China), 129, 130
State Lands Resumption Act (Guyana), 461
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 482

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 688
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 479
Toji Bosang Beop (Korea), 128, 130
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 494
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 151, 157
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 495
Treaty on the Functioning of the European Union, 562
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 131

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 8, 106, 113, 131, 377, 383
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 143, 552

Vederlagslova (Norway), 377, 528
Virgin Islands Code, 480
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 376, 382, 530

Zakon o izvlaštenju (Croatie), 383
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 560
Zemelny Kodeks (Russia), 127, 381
Žemės įstatymas (Lituanie), 377, 380, 383, 385
ZUreP-3 (Slovenia), 380, 555

Index

A1P1, 490
Aboriginal title, 10, 412, 416
access, 463
acquisitive prescription, 451
adjustment, 25
adjustment grid, 464
administrative value, 660
admissibility of valuation evidence, 475
adverse possession, 413, 485, 493
agricultural lease, 636
Alberta, 416, 422, 428
Algeria, 128, 384, 635
alignment, 126
American Convention on Human Rights, 448, 461
amparo, 418
Angola, 660
Anguilla, 476
annual rental value, 466
appraisal award, 427
appraisal bias, 422, 728
appraisal clause, 428
appraisal rights, 482
appraiser independence, 728
approach to value, 140
Argentina, 105, 111, 377, 442, 470
arm's-length price, 425
Armenia, 378, 607, 610
Article 1 of Protocol 1, 602, 613, 623
assemblage, 464
assessed value, 141, 691, 704
assessors, 687, 688
Australia, 714
Austria, 377, 534
auxiliary regression, 74
avaluo hipotecario, 731
Azerbaijan, 378, 611, 614

Bahamas, 478, 483
Barbados, 486
basis of value, 8, 16, 110, 131, 140
Belgium, 376, 530
Belize, 476
betterment, 105, 128, 376, 384, 447, 457, 522, 533, 538, 545, 548, 558, 563, 603, 690, 691
betterment levy, 636
Bolam, 423
Bolivia, 379, 449
bracket, 423
bracket (valuer negligence), 727
bracketing requirement, 18, 94
Brazil, 127, 384, 439, 440, 468
British Columbia, 10, 412, 416, 423
British Virgin Islands, 478
broker price opinion, 424
building-safety remediation, 501, 508
Bulgaria, 556
business personal property, 427

cadastral value, 375, 417, 435, 446, 454, 458, 467, 526, 540, 597, 609, 638
cadastre, 604
California, 420
Canada, 117, 409, 428
capitalization rate, 529, 561
catastro, 422
Cayman Islands, 481, 482
Chile, 464, 467
China, 128, 383
co-ownership, 420
Colombia, 441
common property, 693
comparable sales, 421, 432, 464, 606, 674
comparable selection, 86, 672
compensable interest, 661
compensation, 440
compensation in kind, 556, 557, 635
compulsory acquisition, 475
compulsory purchase, 495, 497
compulsory purchase reform (Scotland), 494
concession perpetuelle, 658
condition, 73
condition score, 65, 73
conditional expectation, 15, 61, 84
function (CEF), 61
conditioning set, 64
conferral, 376
confiscated property, 476
confiscatory, 462
confounder, 85
Connecticut, 421
consequential loss, 462, 638
conservation easement, 421
conveyance, 656
cost approach, 8, 434, 470, 653
cost to cure, 470, 491
Costa Rica, 432, 435
costs, 415
counterfactual, 104
Court of Cassation, 150, 546, 555, 624, 627, 629
Croatia, 377, 559
cross-lease, 718
cross-validation, 78
Cuba, 476
Cyprus, 377, 546
Czechia, 105, 113, 377, 554

data center, 420

date of value, 424
date-fixing, 375
deceit, 724
dedication of expropriated land, 693
deferment rate, 489, 510
delay in compensation, 662, 672, 676
Democratic Republic of the Congo, 157, 658
Denmark, 376, 528
depreciation, 434, 705
development delay, 428
development potential, 415, 676
device, 375
diminution in value, 644
direct physical loss, 427
directional pair, 17, 129
disclaimer, 422
discounted cash flow, 431
discretion, 111
disregard, 375
disturbance, 411, 460, 491, 611
disturbance allowance, 656
doctrine, 127, 152

easement, 448, 484
ECtHR, 150
Ecuador, 378, 445
Egypt, 9, 128, 153, 381, 629, 630
ejido, 416, 418, 420
eminent domain, 16, 104, 112, 127, 149, 374, 409, 410, 430, 438, 602, 621, 649
encroachment, 486
endogeneity, 15, 84
  measurement error, 84, 86
  omitted variables, 84
  selection, 84, 86
  self-selection, 85
  simultaneity, 84, 85
enfranchisement, 114, 488, 561
England and Wales, 114, 379, 489, 491, 499
equalization, 424
equitable distribution, 469
equity of redemption, 480
equivalent reinstatement, 548, 718
estimand, 16, 64
Estonia, 377, 536
Ethiopia, 662
European Convention on Human Rights, 602
European Court of Human Rights, 604, 623
expert evidence, 410, 432, 450, 456, 483, 554, 556, 558, 560, 603, 627, 628, 632, 638
expert valuer, 481
expropriation, 16, 104, 111, 112, 126, 149, 374, 409, 430, 438, 602, 620, 649, 670, 672, 675, 682, 690, 699, 702, 714
  de facto, 623
expropriation costs, 416
expropriation decree, 415
extincion de dominio, 425
extraordinary assumption, 419

fair market value, 141, 414, 431
fair value, 482
fee simple, 412
Finland, 8, 113, 376, 528
flooding, 415
Florida, 427
flowage easement, 415
forced sale, 467
forced-sale value, 726
foreclosure, 435, 480, 616, 632, 664, 677
foreign ownership, 641
foreseeable reliance, 423
forfeiture, 419
fractional interest, 710
France, 106, 113, 127, 380, 516
French Guiana, 472
full compensation, 519, 544

gazette, 129, 375, 621, 687, 690
Georgia, 378, 602, 606, 616
Germany, 9, 116, 127, 153, 381, 512, 568
going concern, 499
goodwill, 476
Greece, 377, 544
ground rent, 561
Guatemala, 431, 434
Guyana, 379, 459, 466, 469

hak guna bangunan, 154, 683
hak pakai, 685
hak pengelolaan, 684
head of compensation, 105, 150, 376, 412, 441
hedonic regression, 14
heirs property, 426
Helms-Burton, 476
highest and best use, 111, 410, 415, 514, 524, 529, 631, 674, 720
Hijri calendar, 641
hinge function, 27
hope value, 129, 490, 494, 515
Hungary, 131, 554
hurricane, 427

ICSID, 417
identification, 15, 94
  of causal parameters, 95
implicit price, 14
improvements, 440
income approach, 419, 421, 499
INDAABIN, 415
indefeasibility, 10, 412, 486
  fraud exception, 486
indexation, 443, 462

India, 9, 156, 672
Indiana, 424
indication of value, 140
indirect taking, 476
Indonesia, 117, 154, 683
industrial property, 416
informal settlements, 443
inherited land, 481
injurious affection, 105, 379, 385, 411, 460, 497, 549, 551, 613, 656, 687
instrument (legal), 16, 110, 153, 374
instrumental variables, 84, 87
insurable value, 141
insurance appraisal, 594, 667, 709
intangible property, 484
intangible value, 420
intended use, 726
intended user, 422, 729
inverse condemnation, 150, 414, 416, 562, 623, 624, 689
investment value, 140
Iraq, 638, 647
Ireland, 114, 561
Israel, 635, 637
Italy, 113, 376, 526

Jalisco, 422
Jamaica, 475, 479, 485
Japan, 114, 128, 153, 379, 703
Jordan, 628
jurisprudence (civil-law sense), 117, 152
jurisprudencia, 418
just compensation, 410, 414, 655
just satisfaction, 604
justiprecio, 378, 380, 432, 433, 450, 453, 462, 520

Kenya, 113, 655, 657
Korea, 128, 153, 382
Kuwait, 128, 630

Land Acquisition Tribunal, 655
land reform, 496
land value index, 655
land-use right, 383
larger parcel, 414, 514, 518, 701
latent variable, 14
latifundio, 454
Latvia, 377, 539
lease premium, 708
leasehold interest, 416
legal transplants, 152
  Dutch line, 154
  French line, 153
  German line, 153
lending appraisal, 501, 721, 726
Libya, 635
limitation period, 414, 485
linear projection, 65
liquidation value, 140
Lithuania, 377, 542
lost profits, 464
lotting, 496
lucro cesante, 441, 453
Luxembourg, 376, 532

Malaysia, 685
Malta, 377, 550
mandamus, 561
manifest mistake, 427
margin of error, 423, 503
market conditions adjustment, 95
market value, 8, 142, 375, 411, 417, 451, 453, 460, 478, 483, 513, 526, 535, 537, 547, 551, 552, 558, 559, 603, 607, 611, 630, 635, 651, 653, 660, 676, 687, 691, 702, 718, 726
marketability, 413, 419
marriage value, 490
MARS, 25
Maryland, 428
mass appraisal, 540, 567, 598, 639
Massachusetts, 425
materielle Enteignung, 562
measure, 375
measure of damages, 711, 724
mediator, 85
mesne profits, 483, 686
Mexico, 117, 131, 378, 415–417, 421–423, 425, 428
Michigan, 427
Minnesota, 420
minority discount, 503, 723
mitigation, 431
model conformity, 513
Moldova, 555
Montana, 421
Morocco, 155, 632, 640, 645
mortgagee sale, 422
mortgagee's duty on sale, 730
multicollinearity, 94
mutation, 674

Natural Gas Act, 415
negligence, 423
negotiating damages, 507
Netherlands, 377, 519, 579
New Brunswick, 416
New Jersey, 415
New South Wales, 106, 716
New York, 424, 426, 427
New Zealand, 717
Nigeria, 8, 157, 378, 652
nil compensation, 651
NITU, 416
nominee arrangement, 685

non-domestic rates, 501
non-retroactivity, 662
Northern Ireland, 496
Norway, 377, 528
notional capped rent, 489
Nuevo Leon, 422
nuisance expropriation, 476

obiter, 507
OHADA, 151
Ohio, 427
Oman, 150, 628, 640, 642
omitted variable bias, 15, 84
  direction of bias, 76
  not detectable from fit statistics, 75
one-way ratchet, 376
Ontario, 10, 105, 113, 382, 411, 415, 416, 422, 424
ontology, 110
Oregon, 421
origination appraisal, 423
outcome-dependent measurement error, 86

Pacifica dataset, 17, 64, 76, 87, 96
paired sales, 75
Pakistan, 9, 131, 156, 675
Panama, 433, 434, 436
Paraguay, 378, 452
parameter, 93
partial taking, 105, 384, 415, 447, 450, 454, 513, 524, 531, 533, 535, 538, 540, 543, 545, 548, 551, 558, 560, 608, 609, 612, 691
partition, 425, 482
partnership interest, 425
perito registration, 423
peritos, 468
Peru, 462, 466
Poland, 8, 106, 113, 131, 377, 552, 580
Portugal, 129, 377, 522
possession date, 416
possessory interest, 439
power of sale, 479
precatorio, 440
predial, 421
prediction interval, 63
preliminary notification, 672
premio de afeccion, 521
premise of value, 140
PREPA, 484
prescription, 9, 420, 453, 629, 658
  acquisitive, 629
prior compensation, 635, 659
priority of interests, 654
Privy Council, 475
professional liability, 579–581, 617, 642, 695
profits interest, 425
project influence, 702, 716
property rights, 110
property tax, 567
proportionality, 421
public domain, 459
Puerto Rico, 476, 477, 484
purchaser's lien, 426
purpose of valuation, 16, 110

Qatar, 111, 128, 378, 633, 634
QTIP, 425
quasi-partnership, 505
Quebec, 9, 411, 415

R-1, 735
R-10, 736
R-11, 736
R-12, 736
R-13, 736
R-14, 737
R-15, 737
R-16, 737
R-17, 737
R-18, 737
R-19, 737
R-2, 736
R-20, 737
R-21, 737
R-22, 737
R-23, 737
R-3, 736
R-4, 736
R-5, 736
R-6, 736
R-7, 736
R-8, 736
R-9, 736
rails-to-trails, 416
rank deficiency, 94, 97
rate, 25
rating, 498, 499, 663
rating revaluation, 500
rating valuation, 718
ratio, 485
read down, 477
real value, 625
reasonably probable future use, 493, 522, 637, 716
reception, 152
rectification of the register, 485
reference (land-acquisition), 677
refinance, 422
registration, 631
registry protection, 419
regressor, 16, 73, 84
reliance, 726
remodel, 73
rental valuation, 709

replacement cost, 140, 428
replacement housing, 636
replacement value, 552
res judicata, 444
Residual Constraint Approach, 65
restoration price, 611
restrictive covenant, 506
retrospective valuation, 685
reversion, 450
review appraisal, 420
RICS, 481
right of first refusal, 509
right of occupancy, 157, 378, 652, 654
Right-of-Way, 111
rights in rem, 613
rights of light, 507
Romania, 555
Russia, 127, 381, 597

SAAMCO cap, 727
Saint Kitts and Nevis, 479
sale and rent back, 502
sale evidence, 420
sales comparison, 703
sales comparison grid, 63, 74
sana critica, 464
Saskatchewan, 424
Saudi Arabia, 640, 641
scheduled monument, 495
scheme, 16, 127
  boundary, 104, 107
scheme disregard, 16, 104, 127, 381, 411, 442, 447, 453, 457, 461, 492, 516, 517, 519, 522, 525, 531, 533, 538, 540, 544, 554, 556–559, 603, 608, 612, 636, 687, 715, 718
scheme of the taking, 416
Scotland, 494
secant rate, 26
section 238, 482
secured lending, 480
self-regulatory organization, 598
set-off, 105, 129, 376, 384, 447, 457, 603
severance, 105, 129, 379, 460, 476, 497, 518, 524, 526, 533, 535, 545, 548, 551, 608, 612, 625, 656, 687, 701
short-form merger, 482
site value, 719
Slovakia, 377, 557
Slovenia, 380, 555
social housing, 417
South Africa, 8, 154, 379, 651
South Dakota, 421
sovereign immunity, 476
Spain, 127, 380, 520, 572, 594
special value, 636
special-affection value, 382, 442, 460, 535, 554
special-purpose property, 421
specific performance, 426
stamp duty, 478, 673
statutory purchase right, 114
statutory redemption, 480
statutory tax sale, 478
statutory valuation formula, 489, 561
stigma, 506, 564, 711, 724
strata title, 482
structural error, 84
subsidence, 509
sunk cost, 431
sunlight, 710
Suriname, 472
surplus proceeds, 414
Sweden, 8, 111, 376, 515, 530
Switzerland, 562, 564

Taiwan, 128, 153, 379, 702, 711
tax foreclosure, 422
tax sale, 414, 478
tax valuation, 703
temporary seizure, 628, 630
terminology divergence, 17
  calendar eras, 131
  directional pair, 129
  institution names, 131
  missing equivalent, 126
  same word, different referent, 131
Thailand, 379, 690
Theil's formula, 15, 74, 78
title validity, 118
trademark, 484
transfer tax, 434
trespass, 654
Trinidad and Tobago, 481
Tunisia, 634
Türkiye, 127
Turkiye, 9, 150, 381, 623, 625, 639

Ukraine, 115, 374, 565
unexhausted improvements, 8, 157, 378, 652, 654
unidades indexadas, 458
unidades reajustables, 457
unified use, 414
Uniform Relocation Act, 477
unimproved value, 719
unit entitlement, 482
unit title, 724
United Arab Emirates, 627, 642
United States, 409
United States Virgin Islands, 480
Uruguay, 378, 455
use value, 141, 470
use-restriction, 375
USPAP, 96

usufruct, 534, 553

vacant possession, 688
valor catastral, 422
valor objetivo, 442
valuation approach, 8, 131
valuation date, 9, 106, 132, 150, 155, 379, 424, 431, 442, 447, 457, 460, 498, 516, 521, 522, 533, 536, 537, 539, 543, 544, 547, 551, 553, 556, 558, 559, 570, 598, 603, 608, 612, 623, 624, 629, 630, 632, 633, 635, 643, 645, 657, 659, 660, 662, 672, 675, 686, 687, 691, 707
value contribution, 25
value effect, 104, 129
  depreciation, 105
  enhancement, 105
value to the owner, 411
valuer accreditation, 641
valuer negligence, 727
variable graph, 27
Verkehrswert, 143
Virginia, 416

war-damage compensation, 115
wartime compensation, 565
wartość odtworzeniowa, 143
Washington, 424
wildfire, 427
Wyoming, 424