

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 « condamnation ») — 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 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 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 Federación 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 « <i>lunastustoimikunta</i> » (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]	<i>Valeur vénale</i> (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]	<i>Fuldstændig erstatning</i> (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)]	<i>Indemnisation équitable et préalable</i> (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]	« <i>Juste indemnité</i> » (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-Enteignungsentschädigungsgesetz) (EisbEG) § 4(1), avec l'ABGB § 365 ; Loi sur l'évaluation des biens immobiliers (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (LBG) § 2 [RIS]	<i>Indemnisation</i> (exonération de responsabilité) pour tous les préjudices pécuniaires causés par l'expropriation ; au stade judiciaire, la LBG prévoit la « <i>Verkehrswert</i> » (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 (<i>pliris apozimiosi</i>) 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]	<i>Turuväärtus</i> (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]	<i>Tržišna vrijednost</i> (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
Pays-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. = Sbírka zákonů, le recueil des lois) [e-sbirka.gov.cz]	Le plus élevé des deux montants suivants : le « <i>cena obvyklá</i> » (prix habituel, défini à l'§, paragraphe 2, de la loi n° 151/1997 Sb.) et le « <i>cena zjištěná</i> » (prix déterminé conformément à la Réglementation en matière d'évaluation).	P
Pologne	Loi sur la gestion immobilière (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]	<i>Valeur objective</i> , majorée des conséquences directes et immédiates ; les circonstances personnelles, la valeur affective et les gains hypothétiques sont exclus ; « <i>No se pagará lucro cesante</i> » (le manque à gagner ne sera pas indemnisé).	P
Portugal	Código das Expropriações (CE), Loi n° 168/99, art. 23, al. 1 –(2) [ation de la République] – A n° 219, 18 septembre 1999, PDF officiel archivé ; consolidation sur pgdlisboa.pt]	<i>Valeur réelle et actuelle du bien en fonction de sa destination effective ou possible dans une utilização económica normal</i> (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
Slovaquie	Loi n° 282/2015 Z. z. (Z. z. = Recueil des lois) – zákonov, le recueil des lois) § 4(3) ; Décret n° 492/2004 Z. z. [Slov-Lex]	<i>Všeobecná valeur</i> (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 objectif 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'expropriation art. 10 ; inchangée depuis le Journal officiel de la Fédération (DOF) du 27 janvier 2012 [diputados.gob.mx]	<i>Valeur commerciale</i> , dont le seuil minimal est fixé à la valeur <i>fiscale</i> .	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 <i>droit d'occupation</i> , 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 <i>le plus élevé</i> 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 <i>avalúo</i> (de l'année fiscale foncière précédant l'annonce du projet ou la <i>déclaration</i>) majorée de 10 % au maximum, déduction faite de <i>la plus-value</i> liée aux travaux <i>ía</i> (augmentation de valeur) ; à défaut d'accord, l'acte administratif retient la valeur cadastrale ou comme prix, et le propriétaire conteste la <i>juste évaluation</i> devant le tribunal administratif et contentieux.	† M
P araguay	Loi n° 5389/2015 art. 2(e), 10, 31 [bacn.gov.py]	<i>Justiprecio</i> (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 « <i>en location et en vente</i> » du bien immobilier (art. 19), majorée des dommages-intérêts (art. 7), fixée par <i>des experts</i> 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
<i>Indemnisation des dommages de guerre — un objectif législatif différent ; hors du champ d'application de l'expropriation :</i>			
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'expropriación 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 <i>declaração de utilidade pública</i> (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'exs 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
Slovénie	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 (<i>apsekošanas diena</i>), 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 <i>sur les évaluations</i> (à la date d') 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 (<i>ı ya alınma tarixi</i>) : 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' <i>annonce du projet</i> (anuncio del proyecto) : l'évaluation cadastrale 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 cadastrale 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]	« <i>En l'ée peu avant l'expropiación</i> » — la période <i>précédant</i> 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. (<i>esas</i> , dossier), 2021/861 K. (<i>karar</i> , 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	Zemelnı 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 *ıe 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-valueıa* 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 Tchèque	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-	Loi sur l'indemnisation foncière art. 67(2) : «가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다» (transcription latine : <i>gagyeok-i byeondong-doeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda</i> — 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 : <i>les plus-ís</i> (augmentations de valeur) qui découlent directement du « <i>plano o proyecto de obras</i> » (plan ou projet de travaux) sont exclues. [boe.es]	P
ne pas compte de	tenir Portugal	CE art. 23. ^o (2) a) : « <i>não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar : a) de la declaração d'úçãde l'utilité pública de l' expropriação</i> » (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. = <i>madde</i> , article) : les plus-values résultant de <i>l'imar ve hizmet teşebbüsü</i> (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 (<i>Wert der besonderen Vorliebe</i> — 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	LOSNCOP art. 62 : la <i>plus-íe</i> une « <i>proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario</i> » (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 <i>plus-í</i> , 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 — <i>changements de valeur</i> , 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' <i>annonce du projet</i> gèle l'ú, à la date de l'annonce, « <i>afin d'éviter le paiement d'un surcoût</i> » (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'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 <i>plus-value</i> (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 : <i>valoriseção ou depreciação</i> (augmentation ou diminution de la valeur) du solde considéré. Tel que publié à l'origine ; consolidation non révisée. [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 (<i>kigyō rieki</i> , bénéfice d'entreprise) ne peut être imputé sur les pertes. [e-Gov]	P
amortissement ductible	dé- Algérie	Loi n° 91-11 « », art. 22 : <i>nugsan al-qima</i> (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 ductible	dé- Allemagne	BauGB § 96(1) n° 2 : perte de valeur (<i>Wertminderung</i>) du reste. [gesetze-im-internet.de]	P
amortissement ductible	dé- Portugal	CE art. 29. ⁹ : 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 ductible	dé- 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 ductible	dé- 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 ductible	dé- 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 ductible	dé- Grèce	N. 2882/2001 art. 13, al. 4, tel que remplacé par la L. 4070/2012, art. 128, paragraphe 2 : <i>idiaiteri apozimiosi</i> (indemnisation distincte) pour la partie restante dont la valeur est considérablement réduite par rapport à l'usage auquel elle est destinée. [etc.]	P
amortissement ductible	dé- 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 ductible	dé- 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 ductible	dé- Bolivie	Règlement du 4 avril 1879, art. 19 : le <i>déérito</i> 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 ductible	dé- 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	LOSNC 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 <i>plus-valued</i> 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 ; Córdoba ; Corrientes ; Entre Ríos ; Formosa ; Jujuy ; La Pampa ; La Rioja ; Mendoza ; Misiones ; Neuquén ; Río Negro ; Salta ; San Juan ; San Luis ; Santa Cruz ; Santa Fe ; Santiago del Estero ; Terre de Feu ; et Tucumán, 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* 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-Württemberg ; 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* 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 ; Graubünden ; Jura ; Lucerne ; Neuchâtel (*Neuchâtel*) ; Nidwald ; Obwald ; Schaffhouse ; Schwyz ; Soleure ; Saint-Gall ; Tessin (*Ticino*) ; Thurgovie ; Uri ; Vaud (*Vaud*) ; Valais (*Valais*) ; Zoug ; et Zürich.

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 Foujaïrah.

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, Turquie. 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.

:- discontinuous measure_rule/4.
:- discontinuous date_rule/4.
:- discontinuous device/4.
:- discontinuous remainder_rule/4.
:- discontinuous verified_source/2.
:- discontinuous rule_purpose/2.
:- discontinuous no_device_found/3.
:- discontinuous 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 indemnité (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 izvlaštenju (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 H0-185-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, 'LOSNCIP 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); pgdliboa.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, 'cyllaw.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 H0-185-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); pgdlistboa.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 Ontheffingsdecreet 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 izvlaštenju 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, 'cyllaw.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); pgdlistboa.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]).

```