

Décisions judiciaires récentes en Amérique centrale : Costa Rica, Guatemala, Panama

TRADUCTION EN ANGLAIS À PARTIR DE L'ESPAGNOL PAR L'IA

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

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, numéro 2 • automne 2026

DOI : 10.67330/35aawn75

Avis aux lecteurs. Ces résumés sont les descriptions propres à la Revue de décisions de justice et de textes juridiques, rédigées à l'intention des professionnels de l'évaluation. Ils ne constituent pas un conseil juridique. Lorsque la compréhension d'une décision ou d'une disposition est déterminante pour une affaire, le lecteur doit consulter le texte officiel et prendre l'avis d'un avocat habilité dans l'ordre juridique concerné. Beaucoup des sources sont rédigées dans une langue autre que l'anglais et ont été lues en traduction automatique, laquelle peut être erronée ; chaque élément de cette nature est signalé, et sa source en langue originale est liée afin de pouvoir être vérifiée.



Les juridictions étudiées dans ce numéro ou dans le numéro 1 sont délimitées et ombrées.

Portée et sources

Cet article porte sur trois pays d'Amérique centrale — le Guatemala, le Costa Rica et le Panama — dont aucun n'avait été abordé dans le numéro 1. Il traite de la manière dont les biens immobiliers y sont évalués et de la façon dont la loi fixe cette valeur. L' en matière d'expropriation — c'est-à-dire l'expropriation de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condamnation » — constitue la section la plus longue : deux sentences rendues en vertu de traités d'investissement à l'encontre du Guatemala, la séparation, au Costa Rica, entre la *avalúo*

administrative et la *justiprecio* judiciaire, ainsi qu’une expropriation panaméenne dont le montant n’a pas encore été fixé. Ce n’est pas la limite du bien à évaluer : la réforme de l’impôt foncier au Guatemala, l’assiette de l’impôt sur les transferts au Panama et la durée d’amortissement, le prix de base lors d’une vente judiciaire au Panama, ainsi que l’expertise costaricaine relative au partage des biens matrimoniaux sont traités ci-dessous sous leurs propres rubriques.

Peu de ces décisions judiciaires sont mentionnées. Les deux sentences guatémaltèques ont été publiées en anglais sur Jus Mundi, et une décision de la Sala Constitucional du Costa Rica est citée dans la base de données du pouvoir judiciaire (Nexus). La décision de la Sala Tercera panaméenne est tirée du recueil de la Procuraduría de la Administración, et non du jugement lui-même. Le reste — le mémoire du PCCP, le décret guatémaltèque, la base de données des ventes aux enchères panaméennes, les arbitrages relatifs au canal et au port ainsi que la pratique du droit de la famille au Costa Rica — repose sur des articles de presse ou des commentaires de praticiens, et est identifié comme tel au moment de son utilisation. Aucun chiffre ne doit être cité à partir de cette publication sans mentionner la source correspondante.

Provenance. Les documents consultés en espagnol sont signalés au moment de leur utilisation par une note **de source** renvoyant à l’ original. Tout ce que ce service dit au sujet d’une telle décision est son propre résumé rédigé en anglais, et non une traduction des termes du tribunal, et l’édition espagnole de cette revue doit présenter ces passages comme une description rédactionnelle et renvoyer vers le lien plutôt que de retraduire cet anglais en espagnol.

Expropriation

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

Guatemala — la date d’évaluation et un inventaire dont les prix ont été fixés par analyse

Kappes — valeur vénale convenue, tout le reste contesté. Dans une sentence rendue le 23 décembre 2025 concernant le concession minière Tambor / La Puya, les parties ont convenu que le critère était la valeur vénale, puis ont contesté la quasi-totalité des éléments pris en compte pour son calcul : la date à laquelle la valeur devait être fixée (*ex ante* 2016 par opposition à la date de la sentence), l’évolution du cours de l’or, les flux de trésorerie actualisés par opposition aux coûts irrécupérables, et la valorisation d’un stock de concentré d’or saisi — que l’expert du demandeur avait évalué en multipliant le nombre de grammes saisis par le cours au comptant et par un taux de recouvrabilité de 83 %. Le tribunal a rejeté la demande, dont le montant dépassait les\$ 400 millions de dollars américains.

Energía y Renovación — une estimation des coûts, déduction faite de ce qui n’a pas pu être évité. Dans une sentence rendue le 31 mars 2025, le litige portait sur le montant des coûts irrécupérables du demandeur, s’élevant à\$146,8 millions de dollars US, et le chiffre avancé par l’État, soit\$35,7 millions de dollars US. Le tribunal est parti des coûts, en a déduit les actifs recouvrables et les impôts, puis a réduit le résultat de 20 % pour défaut de minimisation de l’.

Conséquences pour les experts. Aucune de ces deux sentences ne constitue une expertise foncière, et aucune ne devrait être citée comme telle. Elles soulèvent la question de la date sous sa forme la plus

pure en matière contentieuse — où un même actif donne lieu à des chiffres sensiblement différents selon qu'il est évalué avant la mesure contestée ou à la date de la décision — et, dans le cas de l'inventaire des concentrés, un exemple exceptionnellement explicite de détermination du prix des stocks par analyse, au cours au comptant et en tenant compte d'un facteur de payabilité plutôt que par comparaison.

Note de vérification. La réforme cadastrale et fiscale de l'IUSI (Décret n° 18-2026) est traitée ci-dessous dans la rubrique « *Fiscalité* », où elle a sa place. Le renvoi de l'affaire n° 13.550 de la CIDH (Maya Achí / Finca Buena Vista) devant la Cour interaméricaine, signalé le 28 juillet 2026, concerne un titre communal et ne comporte aucun montant d'indemnisation équitable publié. Il n'est pas considéré comme une évaluation en cours.

Sources de — Prix « *Kappes* » (en anglais) : <https://jsumundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025> ; Prix « *Energía y Renovación* » (en anglais) : <https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025> ; Rapports de l'IUSI sur la réforme : <https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/>.

Costa Rica — l'offre administrative et l'*perito* désigné par le tribunal

Deux évaluations, dont une seule est contraignante. La structure prévue par la Ley de Expropiaciones, articles 21 à 22, 30 et 32, constitue la doctrine la plus claire *justiprecio* parmi les juridictions ajoutées ce trimestre. L'*avalúo* administrative correspond à l'offre de l'État, et non à l'indemnisation. Le propriétaire dispose de cinq jours ouvrables pour faire opposition. En cas d'opposition, l'*justiprecio* judiciaire est fixée par un expert désigné par le tribunal *perito*, et l'expertise doit tenir compte de la topographie, de l'état et de l'usage des aménagements, des ventes de biens immobiliers voisins, de l'usage commercial et industriel, des droits des locataires et des charges grevant le bien. Les tribunaux rejettent la thèse selon laquelle une « *avalúo* » (valeur de rachat) pourrait légalement être nulle.

Un dépôt à titre indicatif. Le dossier administratif cité dans les documents du Bureau du procureur General de la República fait état d'une offre déposée de 380,6 millions de CRC, ventilée comme suit : 98,8 millions de CRC pour le terrain, 272,2 millions de CRC pour les travaux complémentaires et 9,6 millions de CRC pour les indemnités de bail. Ces proportions sont révélatrices : dans ce dossier, le terrain représentait moins d'un quart de l'offre.

Résolution n° 03364-2026 — restriction sans montant. Le 28 janvier 2026, la Chambre constitutionnelle s'est prononcée sur un recours formé contre le décret 25902-MIVAH, relatif à la zone spéciale de la Grande Área Metropolitana, après que que l'INVU eut refusé des lotissements pour des raisons d'urbanisme. L'affaire porte sur la restriction des droits à l'aménagement plutôt que sur le montant : la conséquence en termes de valeur est réelle mais implicite, et aucune somme n'a été accordée.

Conséquences pour les experts immobiliers. Le Costa Rica distingue institutionnellement ces deux types d'expertise, contrairement à de nombreux autres systèmes, et cette distinction constitue un enseignement pratique. Une « *avalúo* administrative » établie dans le cadre d'une offre et une « *justiprecio* judiciaire » établie par un expert désigné par le tribunal sont deux instruments distincts s'adressant à des publics différents, et la liste de contrôle légale pour cette dernière est exception-

nellement explicite : les droits des locataires et les charges hypothécaires constituent des rubriques spécifiques, et non des ajustements laissés à la discrétion de l'évaluateur.

Note de vérification. Aucune décision costaricaine de 2025-2026 modifiant la comparaison des ventes et la composition des coûts n'a été trouvée. Le litige en cours reste l'*avalúo* administrative face à l'*perito* judiciaire.

Sources — Chambre constitutionnelle, Resolución n° 03364-2026 (à lire en espagnol) : <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426> ; sur une «avalúo» égale à zéro : <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912> ; dossier de la PGR *justiprecio* (en espagnol) : https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0¶m1=AIP&nValor1=1¶m5=18-016832-0007-CO¶mInf=1&strTipM=IP1 ; guide à l'intention des praticiens (en espagnol) : <https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos>.

Panama — un litige concernant la propriété, et *peritos* a été exclu

PCCP contre le décret exécutif n° 90. Panama Colon Container Port (PCCP), l'ancien concessionnaire du port à conteneurs d'Isla Margarita, a déposé le 19 décembre 2025 devant la Sala Tercera de la Corte Suprema un recours contre le décret exécutif n° 90 du 20 octobre 2025, par lequel la présidence a ordonné l'expropriation de quarante et une *fincas* sur l'île. L'intérêt de l'évaluation réside dans le fait que la fixation du prix est au point mort. *La Prensa* rapporte que la PCCP elle-même avait empêché les *eperitos* s du Ministerio de Economía y Finanzas et du Contraloría General d'accéder à la zone, et que le montant de l'indemnité que l'État devra verser n'est pas connu. Le décret a ordonné l'expropriation ; le propriétaire, qui conteste cette décision, aurait empêché les évaluateurs de l'État d'accéder au terrain, et aucun chiffre n'est disponible.

Conséquences pour les experts. Si le rapport est exact, l'obstacle provient ici du propriétaire, et non de l'État. Un propriétaire qui conteste la légalité d'une expropriation peut considérer l'expertise de l'État comme une étape de la procédure même qui fait l'objet du litige et refuser de coopérer ; le coût de cette position est que l'indemnité reste indéterminée tant que le litige est en cours d'examen. Lorsque l'expertise ne peut être réalisée, la date de valeur est reportée, et chaque mois de report soulève la question de savoir sur quel marché le montant final sera calculé. Le rapport ne précise pas qui détient l'*fincas*, et aucune hypothèse n'est émise ici à ce sujet.

Note de vérification. Aucun arrêt publié de l'*justiprecio* panaméen datant de 2025-2026 fixant l'indemnité d'expropriation n'a été trouvé dans les sources accessibles au public. La décision du 13 mai 2026 du Primer Tribunal Superior rejetant l'*amparose* contre l'Acuerdo Municipal 270 maintient en vigueur le plan d'aménagement du territoire local de San Francisco ; un tel zonage est déterminant pour la valeur, comme le montrent les documents chiliens figurant dans la rubrique « Affaires récentes des tribunaux sud-américains » (C7) de ce numéro, mais le tribunal n'a fixé aucun montant. L'*comison* pénale des résidences dans le cadre de l'Operación Génesis relève de la confiscation plutôt que de l'évaluation. Aucune de ces deux mesures n'a été appliquée. L'affaire relative au PCCP mentionnée ci-dessus est rapportée à partir d'une seule enquête de presse ; le dossier lui-même n'a pas été consulté, et aucun jugement ni expertise n'a été rendu. Les arbitrages relatifs à la concession du canal-port sont mentionnés ci-dessous dans la section « *Litiges entre associés, actionnaires et rachat de parts* », où la valeur en jeu est celle d'une concession plutôt que celle d'un terrain.

Sources de — Recours du PCCP contre le décret exécutif n° 90, *La Prensa* unité d'enquête (à lire en espagnol) : <https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/> ; PLOT San Francisco / Accord n° 270 (en espagnol) : <https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-p-lot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270>.

Fiscalité

Recours contre l'évaluation fiscale, usage actuel contre usage optimal, biens à usage spécial et biens des services publics, droits de succession et de donation, et évaluation des servitudes de conservation.

Guatemala — l'IUSI ramené à zéro. Le décret n° 18-2026 du 28 août 2026 fixe le taux de l'IUSI à zéro pour les biens immobiliers résidentiels et à usage mixte, et redéfinit les taux applicables aux biens commerciaux. Il s'agit d'une réforme législative qui modifie les assujettis plutôt que la manière dont un tribunal procède à l'évaluation ; elle est mentionnée ici car elle supprime d'un seul coup la principale occasion pour laquelle les biens immobiliers résidentiels guatémaltèques étaient évalués. Quarante-cinq municipalités n'auraient perçu aucun IUSI en 2025, ce qui suggère que le cadastre dans une grande partie du pays n'avait déjà qu'une valeur théorique.

ITBI — le montant le plus élevé entre le prix indiqué dans l'acte et la valeur cadastrale. Au Panama, les droits de mutation s'élèvent à 2 % du montant le plus élevé entre le prix indiqué dans l'acte de vente et la valeur *valor catastral*. Cela implique l'application d'une règle de priorité de la valeur cadastrale sur la valeur contractuelle lors de chaque transaction. Il s'agit d'une disposition fiscale plutôt que d'une décision judiciaire en matière d'évaluation, mais c'est la règle à laquelle un évaluateur panaméen est le plus souvent confronté.

Adama Real State v DGI — une durée minimale de dépréciation. La troisième chambre de la Cour suprême a statué le 22 juillet 2025 que la durée d'amortissement d'un bien immobilier ne peut être ramenée à moins de trente ans, en application de l'article 52 du décret exécutif n° 170 de 1993. Cette décision est d'origine fiscale et a un effet directement méthodologique.

Conséquences pour les experts en évaluation. Il s'agit de la décision panaméenne de cette période qui porte sur un élément d'évaluation plutôt que sur une transaction. Une approche par les coûts consiste à déduire l'amortissement cumulé du coût de remplacement, et le taux de cette déduction découle de la durée de vie supposée. Alors que l'administration fiscale et désormais le tribunal fixent un seuil minimal de trente ans, un rapport panaméen qui suppose une durée de vie économique plus courte pour les améliorations avance un argument que la Sala Tercera a refusé d'accepter, et devrait en expliquer les raisons. Ce principe se généralise : une durée d'amortissement n'est pas un paramètre technique neutre, mais un élément contesté, et elle est contestée ici, devant la seule instance qui s'est prononcée à ce sujet.

Source — Guatemala, décret n° 18-2026, communiqué de presse (en anglais) : <https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/> ; ITBI, guide à l'intention des praticiens (en anglais) : <https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026> ; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Sala Tercera, 22 juillet 2025, résumé de l'arrêt de la Procuraduría de la Administración (lu en espagnol ; l'arrêt lui-même n'a pas été lu) : <https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/>.

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

Expertises à l'octroi et au refinancement, règles d'indépendance GSE, FHA et FIRREA, actions en recouvrement du solde, et le préjudice que l'expertise a réellement causé.

Panama — Loi n° 415 de 2023 contre le nouveau Code. La question d'actualité concernant l'évaluation au Panama pour la période 2025-2026 ne porte pas sur le montant de l'expropriation,

mais sur le prix de base lors d'une vente judiciaire . La loi n° 415 du 22 novembre 2023 a modifié le Code de procédure judiciaire (ó) afin que le tribunal fixe la base à partir de la valeur marchande du bien, sur la base des *avalúos* fournies par les parties. Le Code de procédure civile (Có) (loi n° 402 du 9 octobre 2023), en vigueur à compter du le 9 octobre 2025, est décrit dans les commentaires des praticiens comme prenant pour base la somme fixée par les parties dans l'acte hypothécaire et, à défaut, la plus élevée entre la valeur cadastrale et une *avalúo* e judiciaire établie à partir de *peritos* . Le choix de celle des deux qui s'applique à une vente donnée soulève le litige pratique de savoir « quel chiffre utiliser ». Aucune des deux lois n'a été consultée dans son texte officiel pour cette entrée, et aucune décision appliquant la nouvelle règle n'a été trouvée.

Source — Loi n° 415 de 2023 (texte officiel, en espagnol ; consulté, mais pas lu dans son intégralité) : <https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf> ; J. Baso, « Éléments novateurs dans les ventes aux enchères judiciaires dans le nouveau Código de procédure civile », IPAL, 14 août 2024 (consulté en espagnol) : <https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil>.

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

No decisions in this category this quarter.

Droit de la famille, divorce et partage des biens

Litiges sur la date de valeur, décotes, et caractère raisonnablement probable d'un lotissement ou d'un aménagement envisagé.

Costa Rica — évaluation de l'*gananciales* . Aucune décision quantifiée pour la période 2025-2026 n'a été trouvée. Ce que cette période met en évidence, c'est une pratique bien établie, et cette pratique est suffisamment précise pour être mentionnée : en vertu des articles 41 à 54 du Code de la famille, le partage de l' *gananciales* se fait sur la base d'une expertise judiciaire *avalúo* réalisée par un professionnel inscrit au Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. L'exemple concret présenté dans la littérature spécialisée concerne une maison d'une valeur de 220 000 US\$, grevée d'une hypothèque de 50 000 US\$, dont la valeur est répartie à raison de 85 000 US\$ chacun.

Conséquences pour les experts. Deux caractéristiques distinguent ce système de celui des États-Unis. L'expert est désigné par le tribunal à partir d'un registre professionnel plutôt que mandaté par l'une des parties ; ainsi, la confrontation entre des avis divergents, qui caractérise la plupart des évaluations en matière de divorce aux États-Unis, ne se présente pas sous la même forme ; et la déduction de la charge hypothécaire est intégrée au partage plutôt que de faire l'objet d'un débat, ce qui met fin à le débat visant à déterminer si la dette ou la valeur nette constitue le bien matrimonial. Lorsque l'expertise est unique et désignée par le tribunal, le débat se déplace de la valeur vers la date, et la pratique costaricaine est peu étoffée en ce qui concerne la date.

Source — Pratique costaricaine relative à l'*avalúo* en matière de divorce et de séparation des biens (à lire en espagnol) : <https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/>.

Successions, trusts et homologation

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

No decisions in this category this quarter.

Litiges entre associés, entre actionnaires et de rachat de parts

« Fair value » contre valeur vénale, et pertinence d'une approche patrimoniale ou par les coûts lorsque l'immeuble est un actif d'exploitation.

Les concessions portuaires et fluviales, à noter. En janvier 2026, la Corte Suprema a déclaré inconstitutionnelle la concession de 1997 en vertu de laquelle Panama Ports Company (PPC), une filiale de CK Hutchison, exploitait les ports de Balboa et de Cristóbal, et en février, l'État a pris le contrôle des deux terminaux. PPC a engagé une procédure d'arbitrage contractuel selon les règles de la Chambre de commerce internationale, dans le cadre de laquelle ses demandes s'élèveraient à plus de \$ 2 milliards de dollars américains ; le 20 août 2026, CK Hutchison a annoncé une autre procédure d'arbitrage au titre d'un traité d'investissement réclamant plus de \$ 1,5 milliard de dollars américains.

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La mesure qu'un tribunal pourrait appliquer n'est pas encore connue : aucune sentence, ni aucun mémoire sur le montant de la demande, n'a été publié. Les questions soulevées par une telle plainte — le revenu d'une durée non échue et le poids à accorder à un renouvellement attendu mais non garanti — sont du même ordre que celles auxquelles un évaluateur est confronté dans tout cas de bail ou d'option. Aucun chiffre n'est retenu ici, et la question est rapportée uniquement d'après des articles de presse.

Source — Articles de presse (à lire en espagnol) : <https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contrapana-mas-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos> ; <https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contrapana-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036>.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

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

No decisions in this category this quarter.