

Message de la rédaction

William Bert Craytor, SRA — Rédacteur en chef

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

en cas d'expropriation est fixée varie bien davantage que ne le permet d'envisager une seule et même proposition, tant en ce qui concerne le montant à verser qu'en ce qui concerne la manière dont ce montant est déterminé. Les systèmes juridiques diffèrent en fonction de la valeur qu'ils exigent. La loi sud-africaine sur l'expropriation de 2024 (approuvée en décembre 2024 mais non encore en vigueur)¹ fera de la valeur de marché l'un des cinq critères légaux à prendre en compte, sans accorder de pondération particulière à aucun d'entre eux. La loi nigériane sur l'utilisation des sols² limite l'indemnisation pour les terrains aménagés aux améliorations non amorties — c'est-à-dire la valeur restante, non encore consommée, de ce que le propriétaire a apporté au terrain (bâtiments, défrichage, cultures). Aux États-Unis, cela correspond au coût de remplacement amorti des améliorations ; pour le terrain lui-même, la loi autorise tout au plus le remboursement du loyer foncier de l'année. La Suède et la Finlande exigent, en règle générale, la valeur marchande majorée de vingt-cinq pour cent prévus par la loi.³ Les systèmes juridiques diffèrent également, séparément, quant à l'approche qu'un expert (évaluateur) peut utiliser pour parvenir à ce chiffre. Pour les bâtiments et autres améliorations, le Nigeria impose le coût de remplacement diminué de l'amortissement et exclut les deux autres approches. La Pologne admet l'approche par les coûts (donnant une valeur de remplacement légale) uniquement lorsque des biens immobiliers de même nature, usage ou affectation ne font pas l'objet d'échanges commerciaux, ou lorsqu'une autre loi l'exige.⁴ Les définitions de la valeur peuvent également varier en fonction de la finalité. Pour son

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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