

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 17 octobre 2012**

**N° de pourvoi: 10-23.971**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Spinosi, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 4 février 2009), que Mme X... est propriétaire à Vero d'une parcelle cadastrée A77 en vertu d'un acte du 30 mars 1897, mentionnant l'existence de dépendances sur ce fonds ; que M. Y... a acquis, à proximité, une construction ancienne et une ruine respectivement cadastrées A76 et A229, selon, pour la première, un acte du 9 septembre 1991 ne comportant pas d'origine de propriété, et pour la seconde, un acte du 1er avril 1997 visant un acte de partage du 14 mai 1991 ; que, se fondant sur une prescription acquisitive trentenaire, Mme X... a assigné M. Y... en revendication de propriété des parcelles A76 et A229 ;

Sur le premier moyen :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir dit n'y avoir lieu à annuler le rapport d'expertise de M. Z... en date du 21 janvier 2008, alors, selon le moyen :

1°/ qu'un expert ne peut recourir à un géomètre-topographe pour effectuer des prescriptions topographiques ayant nécessairement une incidence foncière dès lors que, visant à examiner la pertinence des revendications immobilières des parties au regard des désignation des titres de propriété qu'elles invoquent et des plans cadastraux, elles impliquent une détermination des immeubles en cause qui relève du monopole des géomètres-experts ; qu'en l'espèce, le litige entre Mme X... épouse A... portant sur la propriété des immeubles cadastrés section A n° 76 et 229 et sur une partie de la parcelle cadastrée section A n° 77, la mise des plans à une même échelle, un report d'un plan ancien sur calque pour comparaison avec le nouveau plan, le calcul des superficies de s lieux, y compris, éventuellement, celui à détacher de la parcelle litigieuse, l'établissement du plan du terrain et la vérification sur ce plan de l'implantation ainsi que de la superficie des bâtiments acquis ou reçus en donation par M. Y..., toutes opérations réalisées par M. B..., géomètre-topographe, selon l'énumération qu'en a faite l'expert lui-même, M. Z..., dans ses observations écrites à l'exposante le 9 avril 2008, constituaient des prestations topographiques ayant nécessairement une incidence foncière dès lors qu'elles concouraient à la délimitation des parcelles dont la propriété était contestée entre les parties ; qu'il résulte d'ailleurs des constatations mêmes de l'arrêt que " la limite séparative des fonds revenant à chacune des parties apparaît (ait) suffisamment sur le

plan dressé par M. B... tel qu'annexé au rapport d'expertise (annexe 17B) ", ce qui ne rendait pas nécessaire la " désignation d'un géomètre-expert " sauf " pour parfaire cette délimitation " ; qu'en décidant néanmoins que ces opérations avaient pu être valablement confiées par M. Z..., expert, à M. B..., géomètre-topographe, la cour d'appel a violé les articles 1er, 1°, de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée par la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 instituant l'ordre des géomètres-experts, et 50 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels ;

2°/ que le choix par M. Z..., expert, de recourir à un géomètre-topographe, M. B..., en violation du monopole des géomètres-experts, pour effecteur des prestations topographiques ayant nécessairement une incidence foncière en ce qu'elles concouraient à la délimitation des parcelles litigieuses dont la propriété était contestée entre les parties, constituait à elle seule une cause de nullité du rapport d'expertise sans qu'il soit nécessaire pour Mme X... épouse A... de rapporter la preuve d'un grief qui lui aurait été préjudiciable ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé derechef les articles 1er, 1°, de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée par la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 instituant l'ordre des géomètres-experts, et 50 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels, ainsi que, par fausse application, l'article 114, alinéa 2, du code de procédure civile ;

3°/ qu'en application de l'article 238, alinéa 3, du code de procédure civile, l'expert ne peut porter d'appréciation d'ordre juridique ; que, dans ses troisièmes conclusions d'appel récapitulatives, l'exposante reprochait à l'expert judiciaire d'avoir dit le droit ; que, de fait, il ressort des constatations mêmes de l'arrêt que M. Z..., expert, a retenu que la parcelle A76 " appartenait effectivement à M. Y... " et qu'il a écarté " toute possibilité de revendication de propriété par titre de Mme X... épouse A... " sur cette parcelle à partir de l'acte invoqué par cette dernière en date du 30 mars 1897 ; qu'en outre, la cour d'appel a constaté que l'expert avait " écarté une possession trentenaire de cette parcelle en faveur de Mme Josette X... épouse A... en l'absence du caractère de continuité de la part de l'intimée " et qu'en ce qui concerne la parcelle A229, " selon M. Z..., cette parcelle A229 appartient à M. Y... " ; qu'en ne s'expliquant pas sur le reproche adressé par l'exposante à l'expert judiciaire d'avoir porté dans son rapport des appréciations d'ordre juridique en dépit de l'interdiction qui en est faite aux experts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 238, alinéa 3, du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que les dispositions de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, qui réglementent l'exercice de la profession de géomètre-expert, ne sont pas applicables au technicien désigné par le juge, qui exécute un mandat de justice et n'exerce pas, ce faisant, une profession ;

Attendu, d'autre part, que les juges du fond sont en droit de s'approprier l'avis de l'expert, même si celui-ci a exprimé une opinion excédant les limites de sa mission ; qu'ayant relevé qu'en l'état des renseignements produits par les parties, il n'existait aucun élément probant de nature à remettre en cause l'avis de l'expert, la cour d'appel a pu retenir que M. Y... était propriétaire des parcelles litigieuses ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'étude effectuée par M. D... était trop sommaire pour remettre en cause les conclusions de l'expert judiciaire, que les attestations de MM. E... et F..., qu'elle n'a pas dénaturées, ne permettaient pas d'identifier avec précision la parcelle visée ni l'ancienneté des constatations invoquées, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a, retenant les preuves de propriété qu'elle estimait les meilleures et les plus caractérisées, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;  
Condamne Mme X... aux dépens ;  
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à M. Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme X... ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme Josette X..., épouse A....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit n'y avoir lieu à annuler le rapport d'expertise de monsieur Z... en date du 21 janvier 2008.

AUX MOTIFS QUE sur la nullité de l'expertise de monsieur Z..., l'arrêt avant dire droit du 21 mars 2007 qui a désigné monsieur Z... pour reprendre les opérations d'expertise ayant donné lieu à l'annulation de son précédent rapport a retenu que celui-ci pouvait s'adjoindre un sapiteur géomètre de son choix pour proposer une nouvelle délimitation des parcelles litigieuses ; qu'il ressort du rapport de monsieur Z... que celui-ci a eu recours à l'intervention de monsieur Antoine B..., géomètre-topographe, qui a procédé à un relevé topographique sur le terrain le 17 août 2007, et que c'est sur ce point précis que l'intimée considère que le rapport d'expertise n'a pas été établi en conformité avec la mission au motif que le sapiteur n'a pas la qualité de géomètre-expert au sens des dispositions légales organisant cette activité ; que, toutefois, il importe de rappeler à toutes fins utiles que l'article 278 du Code de procédure civile prévoit que l'expert peut prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien s'il s'agit d'une personne intervenant dans une autre spécialité que la sienne ; qu'il se déduit de ce texte que l'intervention de celui qui est généralement dénommée sapiteur est possible sans autorisation préalable du juge qui a ordonné la mesure d'expertise ; que par conséquent, l'initiative de la part de monsieur Z... d'avoir eu recours à monsieur B..., géomètre-topographe, non pas pour faire procéder à une délimitation stricte de parcelles, mais comme l'expert l'a indiqué dans ses observations écrites du 9 avril 2008 adressées à madame X... pour une mise des plans à même échelle, un report d'un plan ancien sur calque pour comparaison avec nouveau plan, et le calcul de superficies des lieux, alors qu'il n'est pas contesté que l'expert lui-même n'est pas inscrit sur la liste de la Cour d'appel de Bastia dans cette spécialité technique, ne peut constituer une difficulté procédurale de nature à remettre en cause la validité du rapport d'expertise ; qu'en tout cas, au vu de ce qui précède, le fait que monsieur B... ne soit pas géomètre-expert au sens des dispositions qui réglementent cette profession ne saurait être un motif de nullité du rapport, d'autant que l'arrêt susvisé n'a nullement imposé à l'expert de ne recourir qu'à un géomètre-expert dans le cas où un sapiteur devrait intervenir, et qu'en tout état de cause, monsieur B... n'est pas intervenu à la demande de monsieur Z... dans le cadre strict envisagé par l'arrêt, c'est-à-dire pour procéder en cas de besoin à une délimitation des parcelles, mais pour effectuer les opérations décrites ci-dessus, ainsi que cette prestation ressort des documents annexés au rapport (17 A et 17 B) ; qu'en outre, étant précisé que l'expert a normalement répondu aux questions posées dans l'arrêt qui l'a désigné, madame Josette X... épouse A... ne justifie d'aucun grief qui lui aurait été préjudiciable quant aux reproches adressés à l'expert dans le choix du sapiteur, de telle sorte que la nullité du rapport ne saurait reposer sur son argumentation de ce chef ; qu'en ce qui concerne la pertinence des constatations, analyses et conclusions de l'expert, les seules critiques formulées par l'intimée dans ses conclusions sur le fait que notamment l'expert n'aurait pas dressé des plans des parcelles litigieuses, outre le fait que ce grief est contradictoire avec le contenu du rapport déposé par l'expert auquel sont notamment annexés les plans établis par le sapiteur, en plus de

l'ensemble des explications sur les principales questions posées par la Cour, ne sauraient suffire pour annuler ce rapport normalement soumis à la contradiction des parties et dont la Cour en fera, comme elle l'entendra, l'analyse qui lui paraîtra la plus adaptée aux circonstances de la cause en application des règles légales applicables en la matière ; que de tout ce qui précède, il s'en déduit que la demande de nullité du rapport d'expertise de monsieur Z... telle que présentée par madame Josette X... épouse A... n'est pas fondée et doit être rejetée.

1°) ALORS QU'un expert ne peut recourir à un géomètre-topographe pour effectuer des prestations topographiques ayant nécessairement une incidence foncière dès lors que, visant à examiner la pertinence des revendications immobilières des parties au regard des désignations des titres de propriété qu'elles invoquent et des plans cadastraux, elles impliquent une délimitation des immeubles en cause qui relève du monopole des géomètres-experts ; qu'en l'espèce, le litige entre madame X... épouse A... portant sur la propriété des immeubles cadastrés section A n° s 76 et 229 et sur une partie de la parcelle cadastrée section A n° 77, la mise des plans à une même échelle, un report d'un plan ancien sur calque pour comparaison avec le nouveau plan, le calcul des superficies des lieux, y compris, éventuellement, celles à détacher de la parcelle litigieuse, l'établissement du plan du terrain et la vérification sur ce plan de l'implantation ainsi que la superficie des bâtiments acquis ou reçus en donation par monsieur Y..., toutes opérations réalisées par monsieur B..., géomètre-topographe, selon l'énumération qu'en a faite l'expert lui-même, monsieur Z..., dans ses observations écrites à l'exposante le 9 avril 2008 (arrêt p. 4, al. 3), constituaient des prestations topographiques ayant nécessairement une incidence foncière dès lors qu'elles concouraient à la délimitation des parcelles dont la propriété était contestée entre les parties ; qu'il résulte d'ailleurs des constatations mêmes de l'arrêt (p. 11, al. 3) que « la limite séparative des fonds revenant à chacune des parties apparaît (ait) suffisamment sur le plan dressé par Monsieur B... tel qu'annexé au rapport d'expertise (annexe 17 B), ce qui ne rendait pas nécessaire la « désignation d'un géomètre-expert » sauf « pour parfaire cette délimitation » ; qu'en décidant néanmoins que ces opérations avaient pu être valablement confiées par monsieur Z..., expert, à monsieur B..., géomètre-topographe, la Cour d'appel a violé les articles 1er, 1°, de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée par la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987, instituant l'ordre des géomètres-experts, et 50 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels.

2°) ALORS QUE le choix par monsieur Z..., expert, de recourir à un géomètre-topographe, monsieur B..., en violation du monopole des géomètres-experts, pour effectuer des prestations topographiques ayant nécessairement une incidence foncière en ce qu'elles concouraient à la délimitation des parcelles litigieuses dont la propriété était contestée entre les parties, constituait à elle seule une cause de nullité du rapport d'expertise sans qu'il soit nécessaire pour madame X... épouse A... de rapporter la preuve d'un grief qui lui aurait été préjudiciable ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé derechef les articles 1er, 1, de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée par la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987, instituant l'ordre des géomètres-experts, et 50 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels ainsi que, par fausse application, l'article 114, alinéa 2, du Code de procédure civile.

3°) ALORS QU'en application de l'article 238, alinéa 3, du Code de procédure civile, l'expert ne peut porter d'appréciation d'ordre juridique ; que, dans ses troisièmes conclusions d'appel récapitulatives (p. 9), l'exposante reprochait à l'expert judiciaire d'avoir dit le droit ; que, de fait, il ressort des constatations mêmes de l'arrêt (p. 5, dernier al. et 6, al. 1) que monsieur Z..., expert, a retenu que la parcelle la parcelle A 76 « appartenait effectivement à monsieur Y... » et qu'il a écarté « toute possibilité de revendication de propriété par titre de madame X... épouse A... » sur cette parcelle à partir de l'acte

invoqué par cette dernière en date du 30 mars 1897 ; qu'en outre, la Cour d'appel a constaté (arrêt p. 6, dernier al.) que l'expert avait « écarté une possession trentenaire de cette parcelle en faveur de madame Josette X... épouse A... en l'absence du caractère de continuité de la part de l'intimée » et qu'en ce qui concerne la parcelle A 229, « selon monsieur Z..., cette parcelle A 229 appartient à monsieur Y... » (arrêt p. 8, al. 2) ; qu'en ne s'expliquant pas sur le reproche adressé par l'exposante à l'expert judiciaire d'avoir porté dans son rapport des appréciations d'ordre juridique en dépit de l'interdiction qui en est faite aux experts, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 238, alinéa 3, du Code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que madame Josette X... épouse A... est propriétaire de la parcelle A 77 située sur la commune de VERO (Corse du Sud) au lieu dit «... » comprenant la partie référencée n° 4 de 106 m<sup>2</sup> délimitée en bleu sur le plan annexé audit rapport et joint en annexe, exclusion faite en revanche des parcelles A 76 correspondant à une maisonnette référencée sur le plan n° 2 de 22 m<sup>2</sup>, A 229 correspondant à un bâtiment en ruine et référencée sur le plan n° 1 de 47 m<sup>2</sup>, ainsi que de la partie dénommée « la cour » représentée sur ledit plan par la partie référencée n° 3 de 124 m<sup>2</sup> et délimitée en vert, ainsi que D'AVOIR dit que monsieur Joël Y... est propriétaire de la parcelle A 76 correspondant à une maisonnette référencée sur le plan n° 2 de 22 m<sup>2</sup>, de la partie dénommée « la cour » représentée sur ledit plan par la partie référencée n° 3 de 124 m<sup>2</sup> et délimitée en vert, et pour moitié des droits indivis de la parcelle A 229 correspondant à un bâtiment en ruine et référencée sur le plan n° 1 de 47 m<sup>2</sup> et D'AVOIR en outre débouté madame Josette X... épouse A... de sa demande tendant à la condamnation de monsieur Joël Y... à payer une indemnité d'occupation.

AUX MOTIFS QUE sur la demande relative à la parcelle A 76, cette parcelle correspond selon les renseignements produits par l'expert à une maisonnette récemment restaurée par monsieur Y... qui apparaît sur les photographies intégrées au rapport d'expertise ; que pour contester le jugement critiqué et de ce fait revendiquer sa qualité de propriétaire de la parcelle A 76, monsieur Y... invoque principalement un acte de vente établi par maître G..., notaire à Le Quesnoy (Nord) en date du 9 novembre 1991 ; que cet acte qui a été analysé par l'expert fait état de la vente en sa faveur d'un petit bâtiment rural au lieu dit «... » pour une superficie de 13 ca et référencée au cadastre sous le n° A 76 ; que ledit acte précise que les vendeurs étaient coïndivisaires pour l'avoir recueilli des successions de madame Pauline F... veuve C... et madame Rose Marie F... épouse K... pour moitié chacune ; que monsieur Z..., expert, a retenu que cette parcelle appartenait effectivement à monsieur Y... ; qu'il écarte toute possibilité de revendication de propriété par titre de madame Josette X... épouse A... à partir de l'acte invoqué par cette dernière en date du 30 mars 1897 établi par maître I..., notaire à Ajaccio, au motif que le rapprochement, à partir de cet acte, des fiches de la matrice de l'ancien cadastre de la commune de Vero avec le cadastre rénové tend à considérer que cette vente ne peut concerner la parcelle A 156 de l'ancien cadastre sur laquelle se trouve l'actuelle parcelle A 76, mais la parcelle A 154 correspondant à la partie principale de la parcelle A 77 du cadastre actuel ; qu'il ajoute qu'au vu du cadastre rénové la maisonnette a été référencée sous la parcelle A 76 et portée au nom de François Mathieu F... avant d'être transmise par partage en 1975 à madame Pauline F... veuve C... et madame Rose Marie F... épouse K... ; qu'il en déduit à partir du titre des actes produits aux débats (acte de partage du 23 janvier 1974, et acte de vente du 9 septembre 1991) que seul monsieur Y... est propriétaire de cette parcelle ; qu'après analyse de l'ensemble des données produites aux débats, la Cour estime avoir les éléments pour considérer que l'argumentation développée par madame Josette X... épouse A... à partir de l'étude effectuée par monsieur D..., géomètre-expert, qu'elle a requis pour la cause, et ce à partir de l'acte de 1897 de maître I... relatif à la vente entre

André L... et Xavier J... portant sur « un petit enclos en nature de terres, oliviers et arbres fruitiers, de la contenance de 10 ares environ, commune de Vero, lieu dit ..., tenant au nord à la route, au midi à sentier » est insuffisante pour contredire les conclusions de l'expert judiciaire, les informations apportées par monsieur D... étant trop sommaires pour retenir cette solution ; qu'en effet, les affirmations de cet expert ne permettent pas de démontrer de façon incontestable la propriété de l'intimée sur cette parcelle ; qu'en outre, tenant à l'ensemble des éléments produits par les parties tels qu'analysés par l'expert, le seul fait que les actes de propriété invoqués par monsieur Y... n'aient donné lieu à aucune publicité foncière est insuffisant pour écarter la solution proposée par monsieur Z... ; que, de plus, l'évocation par l'intimée de l'existence de « dépendances » mentionnées dans le titre du 30 mars 1987 établi par me I... est insuffisante pour soutenir que cette indication ferait référence à la maisonnette située sur la parcelle A 76 dans la mesure où il ressort des conclusions de l'expert que le titre susvisé ne porte pas sur la parcelle anciennement cadastrée A 156 mais sur une autre parcelle contiguë ; que sur le fondement de la prescription acquisitive prévue par les articles 2229 et 2262 du Code civil selon leur rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 applicable à l'espère, pour pouvoir prescrire, il faut une possession trentenaire continue et non interrompue, paisible, publique et à titre de propriétaire ; que l'expert, monsieur Z..., a écarté une possession trentenaire en faveur de madame Josette X... épouse A... en l'absence du caractère de continuité de la part de l'intimée ; qu'en effet, l'analyse des attestations produites par madame Josette X... épouse A... tend à confirmer l'absence de démonstration de la prescription acquisitive pour les motifs suivants : \*- attestation de Paul E... du 16 juin 1997, de Dominique F... du 1er juillet 1997, de Paul Dominique E... du 1er juillet 1997, le caractère sommaire de ce document ne permet ni d'identifier avec précision la parcelle visée, ni d'établir l'ancienneté des constatations invoquées, \*- attestation de Ange X... du 25 août 1997, cette attestation vise la parcelle de terre en référence au n° A 77 et ne peut donc concerner la maisonnette de la parcelle A 76, \*- attestation de Toussaint N... du 1er juillet 1997, cette attestation vise la parcelle n° A 229 et ne peut donc concerner la maisonnette de la parcelle A 76, \*- attestation de Paul E... du 17 août 2005 et de Toussaint N... du 19 août 2005, cette attestation ne fait référence à aucune antériorité trentenaire, et l'indication de l'utilisation de la maisonnette située sur la parcelle A 76, qui serait la propriété de la famille X... pour y abriter un cheval appartenant à la famille F... ne constitue nullement une preuve de possession trentenaire de cette maisonnette en faveur de l'intimée ; qu'en outre, les documents fiscaux produits par l'intimée qui fait valoir que sa famille a réglé les taxes foncières depuis 1928 ne permettent en aucun cas d'établir la relation directe avec la parcelle A 76 et ne sont donc pas constitutifs d'éléments probants d'une possession à son profit ; qu'il doit donc être retenu que la démonstration n'est pas faite que madame Josette X... épouse A... est propriétaire de la parcelle A 76 correspondant à la maisonnette située sur l'ancienne parcelle A 156, qu'au contraire les éléments produits militent en faveur d'une propriété de cette parcelle en faveur de monsieur Y..., et que par conséquent le jugement doit être infirmé sur ce point de telle sorte que ce dernier doit être déclaré propriétaire de la parcelle cadastrée A 76, avec toutes les conséquences de droit qui y sont attachées ; que, sur la demande relative à la parcelle A 229, selon les indications apportées par l'expert, cette parcelle correspond à un bâtiment en ruine de 40 m2 dont il ne subsiste que des vestiges de murs recouverts de ronciers et situé à proximité de la maisonnette précitée ; que dans le cadre de son argumentation tendant à voir infirmer le jugement critiqué, monsieur Y... s'appuie sur un acte de donation établi par maître O..., notaire en date du 1er avril 1997 consentie par madame Marie H... épouse M... en sa faveur pour la moitié indivise, bien précédemment dévolu à la donatrice par partage successoral établi le 14 mai 1991, et dont celle-ci vient aux droits de Jean-Jacques H... ; que selon monsieur Z..., cette parcelle appartient à monsieur Y... à partir de la même analyse que celle retenue pour la parcelle A 76 après rapprochement de l'ancien cadastre

et du cadastre rénové ; que l'expert a également considéré qu'aucun acte de possession ne pouvait être avancé sur cette ruine dans cet état depuis de longues années ; qu'en l'état des renseignements produits par les parties, il n'existe aucun élément probant de nature à remettre en cause le principe de cette solution, le titre invoqué par l'intimée tel qu'établi par maître I... le 30 mars 1897 ne portant pas sur la parcelle A 156 de l'ancien cadastre sur laquelle se trouve cette ruine, mais sur la parcelle A 154 contiguë ; que de même, aucune des attestations produites par madame Josette X... épouse A... ne permet de justifier la prescription acquisitive à son profit sur ce bâtiment en ruine depuis des années ; que toutefois, il doit être tenu compte du fait que le titre de propriété dont monsieur Y... se prévaut ne porte que sur les droits indivis pour moitié de cette parcelle et non pour la totalité et qu'il ne peut lui être attribué plus de droits de propriété qu'il n'en détient ; qu'en tout état de cause, au vu de ce qui précède, madame Josette X... épouse A... ne justifie pas détenir des droits sur tout ou partie de ce bâtiment ; que par conséquent, les éléments soumis à l'examen de la Cour commandent d'infirmer le jugement critiqué en retenant que monsieur Y... peut seul revendiquer la propriété indivise pour moitié sur la parcelle A 229 et que madame Josette X... épouse A... ne dispose d'aucun droit de propriété sur ce bien ; comme l'a retenu l'expert, pour cette parcelle, il est nécessaire de faire une distinction entre la partie située au nord du mur en pierre figurant sur les photographies intégrées au rapport et celle située au sud de ce mur ; que de plus ainsi que celui-ci l'a envisagé dans ses explications, il est également nécessaire d'analyser la situation spécifique de la bande de terrain située au nord de ce mur, en faisant une distinction entre la partie entre les deux bâtiments (référéncée 3 sur le plan dressé par le sapiteur monsieur B...) et celle située au sud des deux constructions cadastrées A 76 et A 229 susvisées (référéncée 4 sur le plan dressé par le sapiteur monsieur B...) ; \*- analyse de la partie principale de la parcelle A 77 située au sud du mur de pierre, que cette partie n'est pas revendiquée par monsieur Y... ; que l'expert ne remet pas en cause la propriété de l'intimée sur cette partie de terrain de telle sorte qu'à partir des éléments produits aux débats, madame Josette X... épouse A... doit en être déclarée propriétaire, avec toutes les conséquences de droit qui en découlent ; \*- analyse de la partie de parcelle référéncée 3 sur le plan dressé par le sapiteur monsieur B... et située au nord du mur dénommée « la cour », qu'à partir des éléments produits par l'expert, ce morceau de terrain de 124 m<sup>2</sup> tel que figurant au plan établi par monsieur B... sapiteur qui est intervenu à la demande de monsieur Z... sous le n° 3 délimité en vert entre les deux bâtiments correspond à une partie de la parcelle anciennement cadastrée A 156, laquelle a été dénommée sur plusieurs de ces matrices sous le nom de Jean-Jacques H... et de Joseph P... comme correspondant à « sol et cour » ; que dans la logique de ce qui précède, madame Joseph X... épouse A... ne peut donc pas en revendiquer la propriété sur le fondement de l'acte du 30 mars 1897 dont il a été retenu qu'il correspondait à la parcelle A 154 ; qu'en outre, pour les mêmes motifs que ci-dessus, elle ne justifie pas de la possession de cette « cour » au sens des dispositions des articles 2229 et 2262 du code civil pour prétendre à son acquisition par prescription ; que, par contre, les attestations produites par monsieur Y... permettent de valider sa revendication sur cette cour par usucapion au sens des règles susvisées ; qu'en effet, il résulte de ces attestations ce qui suit :- attestation de monsieur Pierre D... du 1er octobre 1998, que celui-ci indique qu'il est voisin de la propriété de monsieur Joël Y... au lieu dit Costa à Vero et qu'il a constaté depuis 30 ans que madame Pauline F... épouse C... propriétaire des biens acquis par monsieur Y... s'est toujours dite propriétaire de la maison cadastrée A 76 et comportée comme tel en faisant également l'entretien des abords (la bute) ; - attestation de monsieur Pierre-Marie A... du 26 octobre 1998, que celui-ci qui est né le 11 décembre 1928 indique de durant toute sa jeunesse il a vécu et fréquenté le quartier... et a constaté que les membres de la famille F... occupaient, et utilisaient la maisonnette cadastrée A 76, la ruine indivise entre la famille H... et la parcelle entourant les deux constructions ; qu'en

conséquence, à défaut de démonstration contraire de la part de l'intimée, le jugement critiqué doit être infirmé sur ce point de telle sorte que seul monsieur Y... doit en être déclaré propriétaire de cette partie de terrain ; Que sur les indemnités d'occupation, compte tenu de ce qui précède et tenant au fait qu'il n'est pas démontré que monsieur Y... a véritablement occupé le terrain de madame Josette X... épouse A..., en ce qui concerne la bande de terre référencée n° 4 du plan du sapiteur, la demande d'indemnité d'occupation doit être rejetée.

1°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en se contentant de relever qu'après analyse de l'ensemble des données produites aux débats, la Cour d'appel estime avoir les éléments pour considérer que l'argumentation développée par madame X... épouse A... à partir de l'étude effectuée par monsieur D..., géomètre-expert, à partir de l'acte de 1897, de maître I... est insuffisante pour contredire les conclusions de l'expert judiciaire, les informations apportées par monsieur D... étant trop sommaires pour retenir cette solution et ne permettant pas de démontrer de façon incontestable la propriété de l'exposante sur la parcelle A 76, sans autrement justifier en fait cette appréciation, la Cour d'appel a procédé par voie de simple affirmation et violé l'article 455 du Code de procédure civile.

2°) ALORS QUE dans leurs attestations respectives du 16 juin 1997 et du 1er juillet 1997, monsieur Paul E..., né en 1913, monsieur Dominique F..., né en 1908 et monsieur Paul Dominique E..., né en 1929, avaient déclaré que la parcelle dénommée «... », située sur la commune de VERO, appartenait à madame Joséphine X..., comme en ayant hérité de sa mère, madame J... , et qu'ils avaient toujours vu la famille X... exploiter et entretenir ce terrain, planté d'oliviers et de figuiers, les constructions ou maisonnettes qui y sont édifiées servant d'abris de jardin et de remises pour les récoltes ; que compte tenu de ce que, selon la description des lieux par l'expert (rapport p. 2), le terrain portant le numéro de cadastre A 77 comporte une petite butte sur laquelle se trouvent la maisonnette cadastrée A 76 et un bâtiment en ruine à proximité de cette dernière portant le numéro A 229, la parcelle décrite par ces témoins comme étant dénommée «... » et comprenant des constructions correspondait nécessairement à l'ensemble immobilier référencé sous les numéros A 77, 76 et 229 ; qu'en outre l'âge des témoins permettait d'établir une ancienneté supérieure à 30 ans de l'occupation par madame X... épouse A... ou par ses auteurs de cet ensemble constitué d'un terrain, d'une maisonnette, d'une cour et d'une ruine ; qu'en affirmant néanmoins que ces documents avaient un caractère sommaire ne permettant ni d'identifier avec précision la parcelle visée ni d'établir l'ancienneté des constatations invoquées et en en déduisant, en conséquence que l'exposante ne justifiait pas de la prescription acquisitive sur la maisonnette cadastrée A 76, sur la ruine cadastrée A 229 et sur la partie de la parcelle A 77 dénommée « la cour », la Cour d'appel a dénaturé lesdites attestations de messieurs Paul E..., Dominique F... et Paul Dominique E... et violé l'article 1134 du Code civil.

3°) ALORS QU'en tout état de cause, les attestations précitées produites par madame X... épouse A..., faisant état de l'exploitation et de l'entretien par la famille X..., non seulement du terrain planté d'oliviers et de figuiers au lieudit «... », mais aussi des constructions ou maisonnettes qui y sont édifiées servant d'abri de jardin et de remises pour les récoltes contredisaient les attestations de monsieur Pierre D... du 1er octobre 1998 et de monsieur Pierre-Marie A... du 26 octobre 1998 faisant également état d'un entretien, d'une occupation et d'une utilisation de la maisonnette, de la ruine et de la parcelle entourant les deux constructions non par la famille X... mais par la famille F... ; qu'en retenant que les attestations produites par monsieur Y... permettaient de valider sa revendication sur la partie de la parcelle cadastrée A 77 dénommée « la cour » par usucapion sans même s'expliquer sur l'existence d'une telle contradiction excluant que les conditions de l'usucapion en faveur de monsieur Y... soient réunies, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2229 et 2262 du Code civil dans leur rédaction alors

applicable au litige.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bastia , du 4 février 2009