

**Cour de cassation**  
**Troisième chambre civile**

**14 janvier 2016**  
n° 14-25.345  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 14 janvier 2016 N° 14-25.345

Rejet

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 28 mai 2014), que Denise, Christian, Lydie, Marc, Marie-Christine, et Daniel X... (les consorts X...) ont assigné en bornage leurs voisins, les consorts Z...-X...; que les consorts X..., ont demandé l'homologation du rapport de l'expert ; que les consorts Z...-X...s'y sont opposés ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que les consorts X... étaient propriétaires de la parcelle cadastrée AO 161, anciennement cadastrée B 276, B 277 et B 278, dont les surfaces et les délimitations étaient contradictoires, que, par acte du 19 octobre 2004, M. et Mme Z... avaient acquis les parcelles cadastrées AO 159 et AO 162, que celle-ci n'avait pas fait l'objet d'un tableau de correspondance entre l'ancien et le nouveau cadastre et que leurs origines n'avaient pas non plus été décrites dans l'acte de vente de 2004 et retenu, par un motif non critiqué, que l'expert judiciaire avait proposé des limites prenant en compte une possession d'une partie de la parcelle AO 162 par les consorts X... alors que cette possession était équivoque, tandis que les consorts Z... justifiaient que leur auteur entretenait et utilisait ce terrain sur lequel avait été consentie une servitude de passage publiée, la cour d'appel, appréciant souverainement la valeur et la portée des éléments de preuves soumis à son examen, a pu en déduire, sans se contredire, que le bornage proposé par l'expert, qui ne correspondait ni aux titres ni à une possession non équivoque des consorts X..., devait être écarté et a souverainement fixé la limite séparative des propriétés contiguës conformément aux limitations cadastrales nouvelles ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Denise, Christian, Lydie, Marc, Marie-Christine et Daniel X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les consorts Denise, Christian, Lydie, Marc, Marie-Christine et Daniel X...

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR fixé le bornage entre les parcelles AO 161 et AO 162 sises commune de Sabran et appartenant respectivement aux consorts X... et aux époux Z... conformément aux délimitations cadastrales nouvelles ; d'AVOIR ordonné en conséquence le bornage des propriétés des parties conformément au plan cadastral, et la pose des bornes conformément au cadastre, les propriétés étant inscrites au cadastre de la commune de Sabran ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon actes notariés des 15 décembre 1953 et 4 avril 1964 les consorts X... sont propriétaires sur la commune de Sabran lieudit ...d'une maison d'habitation avec petit terrain attenant, clos de murs, d'une superficie de 3 a 71ca (371 m<sup>2</sup>), cadastrée B 276 (2 a 30 ca), B277 (96 ca) et B 278 (45 a) confrontant du nord : chemin, au sud et à l'est : Y.../ A..., à l'ouest : la rue ; que ce tènement immobilier figure à la matrice cadastrale rénovée de la commune comme AO 161 ; que, par acte notarié du 19 octobre 2004, Madame Marguerite A...a vendu aux époux Z... sur la commune de Sabran lieudit ...une maison d'habitation avec cour et terrain attenant figurant à la matrice cadastrale rénovée de la commune de la manière suivante : AO 159 contenance 01 a 94 ca, AO 162, contenance 03 a 20 ca, soit 514 m<sup>2</sup> ; que les consorts X... soutiennent être titrés sur cette parcelle AO 162, leur possession étant en outre paisible, publique et non équivoque depuis plus de cinquante ans ; que le titre de partage du 17 mars 1958 montre que Madame Marguerite A...a reçu « une maison d'habitation avec cour sise même commune, lieudit ..., cadastrée B 280 P d'une contenance de 2 a 52 ca (252 m<sup>2</sup>) confrontant du nord : B..., au sud : C..., à l'est : la route, à l'ouest : A... » ; que, selon attestation de Madame Marguerite A...la parcelle AO 162 rattachée à la maison AO 159 (ancien 280) a toujours été utilisée par sa famille depuis 1789 ; que le descriptif de la parcelle actuelle AO 159 (194 m<sup>2</sup>) ne correspond pas à celle ancienne B 280 (252 m<sup>2</sup>) ; que la parcelle AO 162 n'a pas fait l'objet d'un tableau de correspondance entre l'ancien cadastre et le cadastre nouveau ; que les origines de cette parcelle AO 162 n'ont pas été faites dans l'acte de vente A...-Z...du 19 octobre 2004 ; que toutefois le titre du 11 janvier 1848 de la famille A... indique qu'une aire est attenante à la maison d'habitation anciennement cadastrée B 280 p ; que, pour proposer le bornage figurant dans l'annexe 25 de son rapport, l'expert judiciaire a considéré que les consorts X... justifiaient sur partie de la parcelle d'une occupation paisible, publique et non équivoque ; que, selon les titres existant, les époux Z... sont titrés sur les parcelles AO 159 et AO 162 nouveau cadastre qu'ils détiennent du chef de Marguerite A... ; qu'à cet égard il doit être souligné d'une part qu'en 2002 une limite a été bornée entre la parcelle appartenant aux époux D...et la parcelle AO 162 appartenant aux auteurs des époux Z..., d'autre part que Marguerite A... a consenti sur la parcelle AO 162 par acte notarié de février 2003 une servitude de passage au profit d'autres parcelles (AK 207, 208...), régulièrement enregistrée au service des hypothèques ; que les consorts X... sont titrés sur les parcelles 276, 277 et 278 ancien cadastre, AO 161 nouveau cadastre ; que, comme l'a retenu le premier juge, les consorts X... ne justifient pas sur la parcelle AO 162 d'une possession paisible, publique, continue et non équivoque ; qu'en effet s'ils produisent des attestations qui indiquent qu'ils ont toujours utilisé et entretenu la parcelle AO 162 et des photos anciennes qui montrent qu'ils y ont installé des chaises, tables ou encore un petit cabanon, les époux Z... versent de leur côté des attestations qui témoignent que la parcelle incriminée issue de la parcelle B 295 ancien cadastre était entretenue et utilisée par la famille A... pour vinifier leurs récoltes ou pour stationner leurs véhicules ; que, pour soutenir la possession paisible, publique, continue et non équivoque de la parcelle, les consorts X... relèvent également que la configuration de leur maison démontre que celle-ci dispose d'un unique accès sur la parcelle incriminée ; qu'or si les photos anciennes produites confirment l'existence ancienne de l'escalier permettant l'accès à leur maison, elles montrent toutefois outre l'installation récente d'une véranda l'ajout d'un mur coupe-vent dans la continuité des marches de sorte que c'est à raison que les époux Z... notent que c'est de leur propre chef que les consorts X... sont contraints de passer sur la parcelle AO 162 pour accéder à leur maison ; que l'expert judiciaire a constaté que la parcelle AO 161 des consorts X... représentait 186 m<sup>2</sup> donc une perte de 185 m<sup>2</sup> par rapport à leur titre (371 m<sup>2</sup>) ; que cette superficie de 186 m<sup>2</sup> est supérieure à celle résultant de la réunion des parcelles 277 et 278 ancien cadastre soit 141 m<sup>2</sup> ; que les notes établies à la demande des époux Z... par M. E...expert foncier et par M. F...géomètre expert commentent la superposition des cadastres ancien et nouveau et indiquent : que les parcelles 277 et 278 réunies correspondent graphiquement à la parcelle AO 161 nouveau cadastre, sauf à noter l'augmentation de la surface faisant dire à M. F...que le bâtiment a été à l'Est élargi de 2, 30 m, que la discordance des surfaces s'explique plus particulièrement par l'attribution de la parcelle 276 ancien cadastre située au nord à d'autres parcelles riveraines et notamment AO 160, AO 162, AO 591 AO 592 nouveau cadastre et, élément que l'expert judiciaire a également relevé (page 15) ; qu'or l'expert judiciaire a proposé un bornage sur la base d'une possession par les consorts X... de partie de la parcelle AO 162 dont il est démontré qu'elle n'est pas non équivoque et sur laquelle au surplus l'auteur des époux Z... a lui-même consenti une servitude de passage ; que le bornage proposé par l'expert ne correspond de ce fait pas non plus aux titres ; qu'il en découle que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a à raison fixé le bornage conformément aux délimitations cadastrales nouvelles ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur le bornage ; vu l'article 646 du code civil ; que le juge du bornage apprécie souverainement la valeur probante des titres et autres éléments soumis à son examen ; que les consorts X... sont propriétaires de la parcelle cadastrée A n° 161 sur la commune de Sabran suivant acte notarié de Me H...du 15 décembre 1953 et par acte du 4 avril 1964 ; qu'aux termes de l'acte notarié de 1964, la propriété des X... est décrite de la façon suivante : une maison d'habitation avec terrain attenant clos de murs d'une superficie de 3 a 71 ca et cadastrée B 276p (2 a 30 ca) B 277 (96 ca) et B 278 (45 ca) confrontant : du Nord : chemin, au Sud et à l'Est : Y.../ A... à l'Ouest : la rue ; que suivant le plan cadastral, la propriété A... se trouve à l'Ouest et non à l'Est ; que les époux Z... se trouvent être propriétaires d'une parcelle AO 162 sise commune de Sabran ; que suivant acte de partage du 17 mars 1958, le bien est décrit comme une maison d'habitation avec cour cadastrée B 280 P d'une contenance de 2a52ca confrontant du Nord : B..., au Sud : C..., à l'Est : la route, à l'Ouest : A... ; que l'acte de 1958 ne mentionne pas comme confrants les consorts X... alors qu'ils sont confrants depuis 1953 ; que l'expert souligne qu'il ne comprend pas comment le notaire peut assimiler la parcelle cadastrée B 280 p de 2 a 52 ca aux parcelles du nouveau cadastre AO 159 (194 m<sup>2</sup>) et AO 162 (3 a 20) ; que la table de concordance qui aurait dû être faite pour expliquer les origines de propriété n'a pas été faite ; que les origines de la parcelle AO 162 n'ont pas été faites et que les actes anciens n'en portent pas mention ; que dès lors, le titre de 1958 ne décrit pas suffisamment la parcelle AO 162 ; qu'au contraire, les X... étaient propriétaires à l'ancien cadastre d'une partie de la parcelle 276 qui recouvre pour partie la parcelle AO 162 ; toutefois que les superpositions de cadastre ancien et nouveau ne suffisent pas à donner un titre de propriété ; qu'il convient alors d'écartier le titre pour se référer à la possession ; que la possession doit être paisible, non-équivoque,

continue et paisible ; que ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce puisque d'une part, il n'est pas justifié que les impôts fonciers ont été acquittés par les époux Z... ou les consorts X... pour la totalité de la parcelle AO 162, que les époux Z... revendiquent avoir payé les impôts pour cette parcelle ; mais bien qu'ils ne le démontrent pas, cela ôte le caractère de possession non-équivoque puisque les époux X... ne le démontrent pas non plus ; que d'autre part, les époux Z... ont acquis en 2004 la parcelle AO 162 et que leur auteur, Marguerite A..., avait concédé une servitude de passage le 19 février 2003, régulièrement enregistrée au Service des Hypothèques ; que de plus, le plan de bornage de Madame G...fait état d'une limite bornée le 9 juillet 2002 par le cabinet Lesenne-Martinez entre la parcelle AK 591 appartenant à Monsieur et Madame D...Philippe et la parcelle AO 162 ; que bien qu'il aurait été opportun d'appeler dans la cause, notamment au vu du rapport de Mme G..., les époux D..., cela n'a pas été fait, qu'a priori, bien que le rapport de bornage ne soit pas versé, le bornage de 2002 a été dressé entre les D...et l'auteur des Z... et non entre les D...et les X... ; que dès lors, la possession n'est pas continue et paisible, au moins depuis 2002 ; que pour la période de 1953 (acquisition par les X... de la parcelle AO 161) à 2002, les époux Z... versent notamment une attestation de Monsieur Albert C...qui indique que « les familles A... et Z... ont toujours utilisé et entretenu ce terrain sans aucun problème avec les voisins », qu'ils versent une attestation dans le même sens de Monsieur Norbert I..., qui réside à ...depuis 1955 ; que dès lors, la possession des époux X... n'est pas non-équivoque, paisible, continue et publique depuis 30 ans, sur la parcelle AO 162 ; qu'ainsi, il y a lieu d'écarter les conclusions du rapport d'expertise qui délimite les limites séparatives suivant la possession ; qu'enfin, le bornage tel que proposé par l'expert reviendrait à attribuer aux consorts X... une parcelle de 230 m<sup>2</sup> prise sur la parcelle AO 162 ; que dès lors, en l'absence de titre clair et de possession non-équivoque, et en l'absence de « contre-propositions » de l'expert en cas de non homologation de ses conclusions, il y a lieu de retenir les délimitations cadastrales ; qu'en conséquence, il y a lieu de fixer le bornage entre les parcelles AO 161 et AO 162 conformément aux délimitations cadastrales nouvelles ;

1) ALORS QUE les mentions cadastrales ne sont pas constitutives d'un titre de propriété ; que la cour d'appel a retenu, d'une part, que « les consorts X... sont titrés sur les parcelles 276, 277 et 278 ancien cadastre, AO 161 nouveau cadastre », d'autre part, que « l'expert judiciaire a constaté que la parcelle AO 161 des consorts X... représentait 186 m<sup>2</sup> donc une perte de 185 m<sup>2</sup> par rapport à leur titre (371 m<sup>2</sup>) » et enfin que « la discordance des surfaces s'explique plus particulièrement par l'attribution de la parcelle 276 ancien cadastre située au nord à d'autres parcelles riveraines à notamment AO 160, AO 162, AO 591 AO 592 nouveau cadastre, élément que l'expert judiciaire a également relevé (page 15) » ; qu'ayant ainsi constaté l'existence d'une discordance entre le titre des consorts X... et le nouveau cadastre, la cour d'appel, qui a fixé le bornage conformément aux délimitations cadastrales nouvelles, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 544 du code civil ;

2) ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motif ; qu'en affirmant à la fois que « la discordance des surfaces s'explique plus particulièrement par l'attribution de la parcelle 276 ancien cadastre située au nord à d'autres parcelles riveraines à notamment AO 160, AO 162, AO 591 AO 592 nouveau cadastre, élément que l'expert judiciaire a également relevé (page 15) » (arrêt, p. 6), ce dont il résulte que la parcelle 276 ancienne a été partiellement attribuée à la parcelle AO 162 nouvelle, et « que les consorts X... sont titrés sur les parcelles 276, 277 et 278 ancien cadastre, AO 161 nouveau cadastre » (arrêt, p. 5) pour en déduire que les consorts X... n'ont aucun droit sur la parcelle AO 162, la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Composition de la juridiction :** M. Chauvin (président), SCP Odent et Poulet, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Nîmes 2014-05-28 (Rejet)