

**Audience publique du seize novembre deux mille dix-sept**

**Numéro 39750 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Alain THORN, premier conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,  
Josiane STEMPEL, greffier.

**E n t r e**

- 1) **AA.)** , demeurant à (...),
- 2) **BB.)** , demeurant à (...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 18 mars 2013,

comparant par Maître Pierre REUTER avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**CC.)** , demeurant à (...),

**intimé** aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Suivant acte de vente signé par devant notaire, le 27 septembre 2006, AA.) et BB.) (ci-après les époux AA. - BB. )) ont acquis un immeuble sis à (...), inscrit sous le numéro cadastral 307/2657, de la part d' DD.) , EE.) , CC.) et FF.) , lesquels se trouvaient en indivision.

L'immeuble voisin, situé au numéro (...), inscrit sous le numéro cadastral 307/4159, appartient à CC.) , l'un des indivisaires précités, lequel a acquis cet immeuble de ses parents par acte de vente du 15 mars 1957.

Les parties au litige se disputent la propriété sur une bande de terrain située entre les deux immeubles, d'une contenance de 0,45 are, nommée lot 2b et colorée en rouge sur le croquis figurant à la page 3 du rapport d'expertise déposé en date du 28 octobre 2009 par l'expert-géomètre Frank WEYDERT, nommé par un jugement du tribunal de paix de Luxembourg, rendu en date du 4 décembre 2008.

Le différend s'est manifesté lorsque les appelants ont voulu y aménager trois emplacements de parking, dans le courant de l'année 2008.

Les époux AA. - BB. ) ont alors agi en justice contre CC.) aux fins de voir dire qu'il y a lieu à abornement entre leurs propriétés contiguës, aux fins de voir fixer la limite parcellaire entre leurs propriétés dans le prolongement du pignon de la maison W.) et aux fins de voir constater que la bande de terrain désignée ci-dessus est leur propriété.

CC.) a formé une demande reconventionnelle et a revendiqué le même lot 2b en prétendant en avoir acquis la propriété par prescription acquisitive.

Par jugement contradictoire, rendu le 2 janvier 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant en continuation d'un jugement rendu par le même tribunal en date du 13 juillet 2011, jugement qui avait ordonné une mesure d'instruction, a, quant à la demande principale, fixé la limite des terrains situés aux numéros (...) et (...) conformément aux précisions figurant au dispositif dudit jugement, a dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de CC.) et a dit que CC.) a acquis par prescription acquisitive la parcelle de terrain du lot 2b, telle que délimitée au dispositif du jugement.

Enfin, le tribunal a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Suite à un appel interjeté par les époux AA. - BB. ), la Cour d'appel, première chambre, a confirmé cette décision par un arrêt rendu en date du 29 janvier 2014.

Pour statuer ainsi, la juridiction d'appel a considéré, en substance, que CC.) s'était comporté comme seul et unique propriétaire de la bande de terrain litigieuse depuis 1957, qu'il en avait acquis la propriété par une possession trentenaire continue, paisible, publique et non équivoque comportant le *corpus* et l'*animus*, c'est-à-dire la réalisation d'actes matériels sur la chose à titre de propriétaire, qu'il n'était pas établi qu'il ait renoncé, en connaissance de cause, à l'usucapion, à l'occasion de la vente du 27 septembre 2006 portant sur la totalité de la parcelle 307/2657, que l'usucapion ayant un effet rétroactif au jour où la possession a commencé, la bande de terrain litigieuse n'était plus comprise dans l'indivision et n'avait partant pas pu être vendue, et que le vendeur CC.) n'avait donc « *aucune obligation de délivrance (et ne devait) aucune garantie contre l'éviction relative à cette partie de terrain* ».

Quant à l'action en bornage, la Cour d'appel a confirmé la décision entreprise après avoir constaté que les limites énoncées dans le dispositif du jugement n'avaient pas été contestées en instance d'appel.

Suite à un pourvoi en cassation formé par les époux AA. - BB. ), la Cour de cassation a, par un arrêt du 20 novembre 2014, cassé l'arrêt d'appel dans les termes suivants :

*« casse et annule l'arrêt rendu le 29 janvier 2014 par la Cour d'appel, chambre civile, sous le numéro 399750 du rôle ;  
déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis et remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé. »*

Le passage ayant fait l'objet de la cassation est ainsi libellé : « *par une motivation à laquelle la Cour se rallie, les premiers juges ont retenu que l'existence d'un titre de propriété ne fait pas obstacle à ce qu'un tiers revendique la même propriété par usucapion, la preuve de la possession n'allant pas à l'encontre du contenu du titre et ne tendant pas à prouver outre ce titre qui n'est pas contesté, mais tendant à prouver une possession trentenaire, soit un fait générateur d'un droit dans le chef de celui qui s'en prévaut* » (cf. page 5 de l'arrêt attaqué).

Au visa des articles 1583 et 1603 du Code civil, la Cour de cassation a retenu qu' « *en statuant ainsi, sans rechercher pourquoi CC.) , signataire de l'acte de vente et co-indivisaire de l'immeuble, tenu à l'obligation de délivrance, puisse être considéré comme un tiers par rapport à cet acte, la Cour d'appel a violé la loi* ».

Les époux AA. - BB. ) demandent à la Cour de renvoi de statuer conformément aux termes de l'acte d'appel du 18 mars 2013.

Les appelants soutiennent que la cassation a eu pour effet la disparition de l'arrêt cassé, que les parties se trouvent replacées dans la situation dans laquelle elles se trouvaient avant l'arrêt cassé et qu'il leur est dès lors loisible de revenir sur l'ensemble des moyens présentés auparavant.

Ils considèrent que c'est uniquement sur base du motif de l'arrêt d'appel cité ci-dessus dont la Cour de cassation a estimé qu'il violait la loi que la Cour d'appel a appliqué les règles relatives à la prescription acquisitive.

En conséquence, il ne serait pas possible de considérer comme définitives les décisions concernant l'usucapion et il appartiendrait à la juridiction de renvoi de se prononcer d'abord sur le principe même de l'application de la prescription acquisitive et de son opposabilité avant de se prononcer sur la preuve éventuelle de la possession alléguée par l'intimé.

Les appelants estiment que les conditions d'une prescription acquisitive ne sont pas réunies dans le cas d'espèce.

A la suite du décès de ses parents, l'intimé aurait simplement fait usage de la propriété indivise conformément à l'article 815-9 du Code civil, aux termes duquel « *chaque indivisaire peut user et jouir de la chose indivise conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires* ». Il résulterait à l'évidence de cet article que l'indivisaire ne peut prescrire contre ses coindivisaires.

L'intimé n'aurait pas pu acquérir la propriété litigieuse par une possession prolongée à l'encontre de personnes avec lesquelles il se trouvait en indivision, étant donné que *l'animus domini* requis à cette fin aurait fait défaut dans le chef de CC.) , celui-ci exerçant des droits sur la chose concurremment avec les autres indivisaires, et non à titre de propriétaire exclusif.

A tout le moins, la possession de l'intimé aurait-elle été équivoque. La seule démonstration d'une utilisation du passage, voire d'un aménagement de la propriété indivise ne suffirait pas à lever l'équivoque de cette possession.

L'intimé n'aurait pas rapporté la preuve d'une acquisition par usucapion antérieure à la vente du 27 septembre 2006.

A titre subsidiaire, pour le cas où la Cour viendrait à retenir l'existence d'une prescription acquisitive sur la bande de terrain litigieuse, les appelants soutiennent que, par l'effet de la vente intervenue en 2006, tous les indivisaires, dont l'intimé, ont cédé l'ensemble de leurs droits sur cette parcelle aux appelants.

Il résulterait des éléments du dossier et notamment de l'extrait cadastral et du rapport de l'expert-géomètre WEYDERT que la bande de terrain litigieuse fait partie intégrante de la parcelle cadastrale numéro 307/2657, vendue aux époux AA. - BB. ).

CC.) leur aurait vendu l'ensemble de ses droits indivis et exclusifs concernant la parcelle litigieuse.

La « *renonciation* » de CC.) à la propriété de la bande de terrain litigieuse tiendrait aux termes mêmes de l'acte de vente signé le 27 septembre 2006. Celui-ci définirait clairement l'objet de la vente, à savoir l'intégralité de la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro 307/2657, laquelle engloberait, selon les appelants, la bande de terrain revendiquée par l'intimé. En d'autres termes, le contrat de vente du 27 septembre 2006 serait « *la matérialisation de la renonciation de CC.) à la bande de terrain qu'il prétend s'être approprié.* »

Selon les appelants, il est « *aberrant de constater que Monsieur CC.) , vendeur de la parcelle litigieuse, revendique aujourd'hui la propriété de cette même parcelle qu'il a lui-même vendue et pour laquelle il a perçu le fruit de la vente* ».

De plus, CC.) ne serait pas un tiers au contrat de vente et ne serait partant pas en droit de revendiquer la propriété par usucapion de la bande de terrain litigieuse.

*L'animus domini* aurait pareillement fait défaut dans son chef après la vente de 2006, l'intimé sachant pertinemment qu'il n'était plus propriétaire de la parcelle litigieuse depuis ladite vente de sorte qu'une éventuelle possession de sa part serait entachée de mauvaise foi outre qu'elle ne satisferait pas à la condition de durée exigée par la loi.

En conséquence, l'intimé serait tenu de délivrer aux appelants l'intégralité de la chose cédée dans l'acte de vente du 27 septembre 2006, et notamment la bande de terrain litigieuse, et ce conformément aux dispositions de l'article 1603 du Code civil.

Les appelants reprochent à l'intimé d'avoir en outre méconnu ses obligations découlant de l'article 1626 du Code civil relatif à la garantie de l'acheteur contre l'éviction.

Enfin, les revendications possessoires de l'intimé seraient encore à rejeter alors qu'un vendeur ne peut prescrire contre son acquéreur, en vertu des articles 2240 et 2241 du même code.

CC.) considère, en revanche, que la cassation n'atteint que la disposition visée et laisse subsister, comme passées en force de chose jugée, toutes les parties de la décision qui, soit n'ont pas été attaquées par le pourvoi, soit n'ont pas été cassées. Par conséquent, il n'y aurait lieu de statuer à nouveau que sur les moyens tirés par les appelants des articles 1583 et 1603 du Code civil.

Pour le surplus, l'appréciation de la juridiction d'appel, contenue dans l'arrêt du 29 janvier 2014, serait coulée en force de chose jugée. Il en serait ainsi de l'appréciation relative aux conditions de la prescription acquisitive trentenaire et de la décision relative au défaut de renonciation de CC.) à se prévaloir de la prescription trentenaire.

L'intimé affirme qu'il pouvait parfaitement prescrire contre ses coïndivisaires en exerçant une possession exclusive sur le passage latéral litigieux. Il n'aurait jamais renoncé, ni expressément ni tacitement, au titre de propriété sur ledit passage latéral.

L'intimé ajoute que, dans la mesure où il a acquis le passage latéral par une prescription acquisitive dont les effets remontent à l'année 1957, celui-ci ne faisait plus partie de la propriété de ses parents à leur décès, survenu au début des années soixante, et qu'il n'a partant jamais fait partie de l'indivision des consorts W.) .

Or, l'acte de vente du 27 septembre 2006 ayant été conclu avec cette même indivision et nul ne pouvant vendre la chose d'autrui, la propriété du passage latéral n'aurait dès lors pas pu être transférée aux appelants.

En conclusion, l'intimé demande à la Cour de dire l'appel non fondé pour d'autres motifs que ceux retenus par l'arrêt cassé et de confirmer le jugement du 2 janvier 2013 dans toute sa forme et teneur.

## Appréciation de la Cour

La première question litigieuse, à laquelle les parties demandent à la Cour de répondre, concerne la portée de l'annulation prononcée par la Cour de cassation et, de manière corrélative, l'étendue de la saisine de la juridiction de ce siège.

Selon la jurisprudence récente de la Cour de cassation française, consacrée par l'Assemblée plénière, la cassation d'un arrêt, expressément prononcée en toutes ses dispositions, investit la juridiction de renvoi de la connaissance de l'entier litige dans tous ses éléments de fait et de droit, quel que soit le moyen qui a déterminé la cassation de sorte que la juridiction de renvoi ne doit pas limiter sa saisine à l'examen des seuls moyens invoqués à l'appui du pourvoi et accueillis par la Cour de cassation et déclarer irrecevables les autres moyens (cf. not. Cass. Com. 15.10.2002, Bull. civ. IV, 2002, n° 142 ; 2<sup>e</sup> civ. 13.07.2006, Bull. civ. 2006, II, n° 207 ; Ass. plén. 27.10.2006, Bull. civ. 2006, Ass. plén. n° 13).

Ce faisant, la Haute juridiction privilégie clairement une conception formelle de l'étendue de la cassation. Si une cassation totale a été prononcée par erreur, elle n'en restera pas moins totale, sauf à ce que, d'office ou à la demande des parties, la Cour de cassation rectifie sa décision. En cas de difficulté donc, il appartient à la partie qui y a intérêt de saisir la Cour d'une requête en rectification d'erreur matérielle afin qu'elle rectifie le dispositif de sa décision (Jacques et Louis Boré, La cassation en matière civile, Dalloz, 5<sup>e</sup> éd., n° 122.42).

Cependant, la position récente de la Cour de cassation qui marque une rupture avec sa jurisprudence ancienne, se fonde sur les nouvelles dispositions légales françaises pertinentes, introduites par le Décret numéro 79-941 du 7 novembre 1979, lesquelles dispositions confèrent expressément à la Cour de cassation la faculté de ne prononcer qu'une annulation partielle.

Il s'agit, plus précisément, des articles 623, 624 et 625, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, qui se lisent comme suit :

« *La cassation peut être totale ou partielle. Elle est partielle lorsqu'elle n'atteint que certains chefs dissociables des autres* » (article 623).

« *La censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire* » (article 624).

« *Sur les points qu'elle atteint, la cassation replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé* » (article 625, alinéa 1<sup>er</sup>).

En cela, la loi française présente une différence fondamentale avec les dispositions légales luxembourgeoises applicables en la matière puisqu'aux termes de l'article 28 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur le pourvoi et la procédure en cassation : « *Lorsque la Cour cassera ou annulera un arrêt ou un jugement, elle déclarera nuls et de nul effet lesdites décisions judiciaires et les actes qui s'en sont suivis et elle remettra les parties au même état où elles se sont trouvées avant la décision cassée ou annulée.* »

Aucune autre disposition légale luxembourgeoise n'est consacrée à la portée de l'annulation prononcée par la Cour de cassation.

La Cour constate que la jurisprudence luxembourgeoise a toujours été en accord avec la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation française, selon laquelle l'annulation prononcée par la Cour régulatrice, si généraux et absolus que soient les termes dans lesquels elle a été prononcée, est limitée à la portée du moyen qui lui a servi de base (cf. not. Cour de Cassation, 12.02.1976, Pas. 23, 281; 11.05.2000, Pas. 31, 289 ; Cour d'appel 01.12.2011, numéro du rôle 32131 , 11.04.2013, numéro du rôle 35143 ; dans le même sens, Cass. fr., Com. 17.12.1957, Bull. civ. 1957, III, n° 349 ; 3<sup>e</sup> civ. 04.12.1973, Bull. civ., 1973, III, n° 612 ; Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, éd. 1955, tome I<sup>er</sup>, v° Cassation, n° 2333).

Ainsi, la cassation laisse subsister, comme étant passés en force de chose jugée tous les chefs de la décision contre lesquels le pourvoi n'a pas été dirigé et ceux qui ont été maintenus par le rejet des moyens inutilement proposés, alors même que l'arrêt de cassation déclare remettre la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant la décision annulée, cette formule devant s'interpréter par ce qui précède et ne pouvant signifier autre chose, si ce n'est que les parties sont remises au même et semblable état en ce qui concerne le chef atteint par la cassation (cf. not. Req. 03.03.1936, D.H. 1936, 252; Com. 11.04.1951, Bull. civ. 1951, III, n° 132; 1<sup>re</sup> civ. 24.06.1953, Bull. civ. 1953, I, n° 218; Encyclopédie Dalloz, op. cit. n° 2334).

En tant que juridiction de renvoi, la juridiction de ce siège ne peut donc se prononcer que sur la partie du litige dont le jugement lui est déféré par la Cour de cassation, les chefs non attaqués ou non cassés de la décision frappée de pourvoi subsistant avec l'autorité de la chose définitivement jugée (cf. Cass. Com. 17.12.1957, arrêt précité ; Encyclopédie Dalloz, op. cit. n° 2442).

La position des appelants selon laquelle l'arrêt de cassation aurait entraîné la *suppression totale* ou encore la *disparition* de l'arrêt cassé

et que la juridiction de renvoi serait tenue de statuer à nouveau sur l'intégralité des prétentions des appelants est partant infondée.

En l'espèce, parmi les chefs de la décision ayant acquis l'autorité de la chose définitivement jugée, il convient de retenir la constatation de la première chambre de la Cour d'appel selon laquelle CC.) a exercé, sur la bande de terrain litigieuse, une possession continue et non interrompue, paisible et publique plus que trentenaire, exercée à compter de 1957.

Les appelants ne sont dès lors pas recevables à remettre en cause ces chefs de l'arrêt du 29 janvier 2014.

En revanche, il en va différemment de la décision de cette même juridiction au sujet des caractères « *non équivoque et à titre de propriétaire* » de la possession de CC.) compte tenu de sa qualité de propriétaire indivisaire, puisque les appelants ont fait valoir, dans le cadre du troisième moyen de leur pourvoi en cassation, qu'en tant que coïndivisaire, CC.) ne remplissait pas les conditions requises par l'article 2229 du Code civil pour pouvoir prescrire au détriment des autres indivisaires, à défaut d'une possession « *non équivoque et à titre de propriétaire* » et que, dans son arrêt du 20 novembre 2014, la Cour de cassation a rendu sa décision sur base du quatrième moyen, sans avoir statué sur le troisième moyen résumé ci-dessus (« *sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen de cassation* »).

En conséquence, ce chef de la décision contenu dans l'arrêt du 29 janvier 2014 peut être remis en cause devant la juridiction de ce siège et les appelants sont recevables à demander à la Cour de décider, par réformation du jugement dont appel, que CC.) ne pouvait pas, en tant que propriétaire indivisaire, prescrire contre ses coïndivisaires.

Cependant, ce moyen laisse d'être fondé.

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a décidé qu'un propriétaire indivisaire peut remplir les conditions d'une prescription acquisitive dès lors qu'il accomplit les actes de possession avec l'intention de se comporter comme seul et unique propriétaire, ce qui suppose une possession exclusive de sa part (cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12.10.1976, Bull. civ. 1976, III, n° 341 ; Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° prescription acquisitive, 2010 n° 43 et s.) et que pareille possession était établie en l'espèce au vu des éléments du dossier.

Pour le surplus, les conditions d'application de la prescription acquisitive prévue à l'article 2229 du code civil sont données, eu égard

aux chefs de la décision du 29 janvier 2014 passés en force de chose jugée.

Il y a partant lieu de retenir que CC.) a acquis la bande de terrain litigieuse par prescription acquisitive dès l'année 1987 avec effet rétroactif.

Bien avant la signature de l'acte de vente du 27 septembre 2006, CC.) était donc le propriétaire exclusif de la bande de terrain litigieuse.

Celle-ci est comprise dans la parcelle numéro 307/2657 ayant fait l'objet de l'acte de vente du 27 septembre 2006 (cf. rapport d'expertise judiciaire WEYDERT déposé le 29 octobre 2009, page 3), ce que l'intimé reconnaît d'ailleurs implicitement dans plusieurs corps de conclusions.

La question déterminante que l'arrêt de la Cour de Cassation du 20 novembre 2014 laisse ouverte et qui reste à toiser par la juridiction de ce siège est celle de savoir si l'intimé, en tant qu'il a participé à l'acte de vente du 27 septembre 2006, peut être qualifié de tiers.

C'est en se fondant sur cette qualité de tiers que CC.) soutient ne pas avoir cédé ses droits exclusifs sur la bande de terrain litigieuse et estime, dès lors, avoir conservé son droit de propriété concernant celle-ci.

C'est ainsi que dans son corps de conclusions, notifié le 30 mai 2016 (cf. page 3), l'intimé soutient que « *la seule question que la Cour d'appel, autrement composée, aura à trancher, consiste à dire si oui ou non la signature par CC.) de l'acte de vente de la parcelle 307/2657 en date du 27 septembre 2006 aura pu empêcher l'usucapion de la bande concernée au profit du même CC.)* » et que, dans son corps de conclusions notifié le 27 février 2015 (cf. page 5), l'intimé fait valoir que « *dans la mesure où la prescription acquisitive accomplie en 1987 a opéré un effet rétroactif jusqu'au jour de l'accomplissement par CC.) du premier acte matériel de possession animo domini de cette partie d'immeuble, soit jusqu'en l'année 1957, les consorts W.) n'ont plus été propriétaires du passage latéral querellé et n'ont partant pas pu en transférer la propriété aux époux AA. - BB. ), sous peine de constituer la vente d'autrui (mots soulignés par la Cour d'appel).* »

Les appelants, quant à eux, considèrent, implicitement mais nécessairement, que l'intimé ne saurait être considéré comme un tiers à l'acte de vente notarié du 27 septembre 2006 et font valoir qu'en le signant, CC.) leur a cédé tous ses droits - indivis et exclusifs - concernant le bien faisant l'objet de la vente.

En effet, dans leur corps de conclusions notifié le 6 mai 2016 (cf. page 8), les appelants font valoir, dans le contexte de leur contestation de la qualité de tiers de CC.) au contrat de vente, que « *la vente de la totalité de la parcelle 307/2657 exclut l'hypothèse selon laquelle la propriété d'une partie de la parcelle soit revendiquée par CC.)* » ou encore, plus loin, que ce dernier en signant l'acte de vente du 27 septembre 2006 leur a cédé l'ensemble de ses droits sur le bien objet de la vente « *y compris ses droits exclusifs sur la bande de terrain litigieuse* ».

C'est cet argument que les appelants avaient déjà développé devant la première chambre de la Cour d'appel, puis en tant que demandeurs en cassation, devant la Cour de cassation, dans le cadre du quatrième moyen sur base duquel la cassation a finalement été prononcée pour défaut de motivation, au visa de l'article 89 de la Constitution (cf. conclusions du procureur général d'Etat datées du 13 octobre 2014, pages 4 à 7).

En se limitant dans l'arrêt attaqué à examiner la question de l'étendue des droits indivis cédés par CC.) , sans avoir égard à la cession éventuelle de ses droits exclusifs, la Cour d'appel encourait le reproche, formulé par les époux AA. - BB. ) dans le cadre de leur pourvoi, de ne pas avoir répondu à leurs conclusions, ce « *défait de réponse à conclusions valant défaut de motivation* » (cf. conclusions précitées, page 7).

La décision de la première chambre de la Cour d'appel est étrangère à la question énoncée plus haut puisque l'argumentation des appelants, développée dans le cadre du quatrième moyen de leur pourvoi en cassation et reprise devant la juridiction de renvoi, n'est pas de dire que l'intimé a renoncé à l'usucapion au profit de l'indivision - ce qui aurait eu pour conséquence que la bande de terrain litigieuse serait retombée dans l'indivision - mais que, devenu propriétaire exclusif de la bande de terrain litigieuse par usucapion, il l'a cédée aux appelants en « *renonçant* » en quelque sorte à l'usucapion à leur profit en signant l'acte de vente du 27 septembre 2006.

CC.) a participé à l'acte de vente notarié du 27 septembre 2006 en tant que partie venderesse.

La bande de terrain litigieuse fait partie de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune de (...), sous le numéro 307/2657, cédé aux appelants, selon le descriptif énoncé dans l'acte de vente notarié du 27 septembre 2006 et l'acte notarié ne renseigne pas que la vente ne

porterait que sur une partie de l'immeuble inscrit au cadastre sous le numéro 307/2657.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que CC.) n'est pas un tiers à cet acte de vente notarié et qu'il a transféré l'ensemble de ses droits de propriété - indivis et exclusifs - concernant le bien objet de l'acte de vente, y compris son droit de propriété sur la bande de terrain litigieuse et partant de faire droit à la demande des appelants, par réformation de la décision entreprise.

Les appelants concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et l'intimé à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Faute par les appelants de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de rejeter leur demande formée sur cette base légale.

Comme l'intimé succombe dans ses prétentions et devra partant supporter la charge des dépens, il doit être débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

statuant à la suite de l'arrêt de la Cour de cassation rendu le 20 novembre 2014, sous le numéro 77/14,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

réformant,

dit la demande formée par AA.) et son épouse BB.) partiellement fondée,

fixe la limite parcellaire entre la propriété sise au (...) et celle sise au (...) à (...), dans le prolongement du pignon de la maison appartenant à CC.),

constate que la bande de terrain litigieuse, nommée *lot 2b* et colorée en rouge sur le croquis, en page 3 du rapport déposé en date du 29 octobre 2009 par l'expert judiciaire Frank WEYDERT, d'une contenance de 45 centiares, est la propriété d'AA.) et de son épouse (BB.) ,

dit la demande non fondée pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne CC.) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Me Pierre REUTER sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.