

---

## **Expertise - Yoyo des valeurs d'un terrain constructible puis déclassé : quelle articulation avec le rapport des donations ? - Etude Étude rédigée par Philippe Favre-Reguillon et Vincent Morati**

Document: La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 16 Juin 2017, 1204

---

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 16 Juin 2017, 1204

### **Yoyo des valeurs d'un terrain constructible puis déclassé : quelle articulation avec le rapport des donations ?**

**Etude Étude rédigée par Philippe Favre-Reguillon MRICS, REV, CFEI®, expert en estimations immobilières**

**et Vincent Morati notaire associé, responsable du département organisation patrimoniale, transmission internationale & conseil à l'entrepreneur**

#### **EXPERTISE**

[Accès au sommaire](#)

Habitué à de régulières augmentations des valeurs du foncier, le praticien chargé des opérations de partage successoral impliquant le rapport de libéralités est sensibilisé aux problématiques de profit subsistant, et à l'examen de la revalorisation actualisée du bien qui en résulte, sans tenir compte des améliorations apportées par le donataire.

Sous l'impulsion du législateur contemporain (loi SRU, loi Alur...), sont constatées fréquemment des hypothèses de déclassement urbanistique, entraînant la perte de la constructibilité. Comment traiter la valeur de rapport, en présence d'un bien antérieurement donné à haut prix, et dont la valeur s'effondre, indépendamment de la volonté du donataire ?

1. - « *Tout héritier, même ayant accepté à concurrence de l'actif, venant à une succession, doit rapporter à ses cohéritiers tout ce qu'il a reçu du défunt, par donations entre vifs, directement ou indirectement* » (C. civ., art. 843). L'article 860 du même code<sup>Note 1</sup> précise en son premier alinéa que : « *le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation* ». Si le propos est limpide, son interprétation n'en est pas moins délicate lorsqu'il s'agit de définir la valeur d'un bien donné, « à l'époque du partage » et ce, « d'après son état à l'époque de la donation », notamment concernant un foncier déclassé dans l'intervalle des deux termes précités. Il est ici relaté un cas pratique ayant nécessité, dans un contexte judiciaire, les interventions conjointes d'un expert en estimations immobilière et foncière et d'un nécessaire sapiteur (CPC, art. 278), notaire de son état, spécialisé en droit de la famille.

2. - Dans le but de procéder aux opérations de liquidation de la succession de M. et Mme X., son épouse, lesquels laissent 3 enfants communs pour leur succéder, mission avait été donnée par le tribunal à l'expert, outre les nécessaires visites et indispensables descriptions des biens immobiliers, de les évaluer « à ce jour ainsi que dans l'état observé en considération d'éventuels travaux à entreprendre ».

3. - Mission banale s'il en est, sauf que, parmi les biens immobiliers composant le patrimoine des époux décédés, certains avaient fait l'objet de libéralités entre vifs pratiquées en avancement de part successorale au profit de deux des trois enfants, aux termes d'actes notariés reçus respectivement en 1978 et 1982.

4. - Dès lors, la formulation originelle de la mission se révéla inadaptée à la production de valeurs utiles au magistrat. D'une part, l'évocation des travaux à entreprendre ne présentait aucun intérêt et d'autre part, il semblait judicieux de faire rappel au mécanisme particulier d'évaluation à entreprendre en pareil contexte. Il fut donc proposé, pour les biens concernés, de procéder à leur évaluation en fonction de leur état à l'époque de la donation (C. civ., art. 860).

5. - Ainsi encadrée par une nécessaire ordonnance modificative, la mission consistait finalement à définir la valeur de rapport de deux donations effectuées en avancement de part successorale. Ceci selon les termes précis de l'article précité qui énonce, en son premier alinéa que « *le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation* ». Partant du principe, comme imposé à l'article 843 du même code que « *l'héritier venant à la succession doit rapporter à ses cohéritiers tout ce qu'il a reçu du défunt par donation* ».

6. - Rappelons les deux notions temporelles qui sont alors à considérer, la valeur du bien actualisée « à l'époque du partage »<sup>Note 2</sup> mais toutefois, et c'est bien là ce sur quoi peut reposer toute la difficulté de la mission de l'expert, dans l'état « à l'époque de la donation »<sup>Note 3</sup> <sup>Note 4</sup>. Nous y reviendrons.

### 1. Analyse juridique préalable

7. - À titre liminaire mais également comme défini cette fois par le troisième alinéa de notre article 860, il convenait de contrôler le libellé des clauses susceptibles d'avoir été stipulées aux actes de donation susvisés, en ce concernant les modalités de rapport que les parties pouvaient avoir souhaité retenir, et notamment vérifier si celles-ci avaient fait l'objet d'aménagements conventionnels.

8. - À l'examen, il s'est avéré qu'aucune des deux libéralités ne renfermait de clauses particulières de nature à déroger aux dispositions légales prévues en matière de rapport<sup>Note 5</sup> telles que, pour exemples : rapport à valeur forfaitaire, rapport différé au plus tardif des décès entre celui de la donatrice et de son conjoint, rapport imputable en priorité sur la réserve globale des enfants et subsidiairement sur celle individuelle du donataire, etc. En conséquence, le rapport devait être estimé en contemplation de la valeur vénale de chacun des biens, actualisé au jour du décès de la donatrice, en considérant l'état qui était le leur au jour de la donation.

9. - S'agissant de la donation consentie en 1982, à savoir partie d'une maison d'habitation de plus grande surface, brute de travaux, non habitable, sur terrain d'assiette de faible contenance, l'appréhension de l'état du bien au jour de sa donation ne présenta pas de difficulté majeure. Les parties n'avaient pas manifesté, par chance, de désaccord particulier. REMARQUES tel n'avait pas été le cas, il eut peut-être fallu entreprendre de plus lourdes investigations pour définir la valeur de rapport. Pression immobilière oblige, celle-ci ayant été observée dans un état désormais parfaitement habitable, rappelons que la présente

évaluation n'aurait pu se baser sur la simple déduction du montant des travaux réalisés sur la construction pour en définir la valeur de rapport<sup>Note 6</sup>.

**10.** - Il aurait été à bannir, également, toute démarche estimative consistant à actualiser la valeur du bien en fonction de tel ou tel indice, jugée « impropre à établir la valeur vénale des biens au jour du partage laquelle était constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande »<sup>Note 7</sup>. De telles approches encourent systématiquement la cassation, les juges laissant par ailleurs à l'expert le choix des méthodes pour déterminer la juste valeur de rapport<sup>Note 8</sup>, y compris celle financière dite par capitalisation<sup>Note 9</sup>.

**11.** - Toute la difficulté consiste donc bien « à remonter le temps », soit en accord avec les parties, soit sur la base d'éléments probants tels que : photographies datées et/ou description précise à l'acte<sup>Note 10</sup>. constat d'huissier, rapport d'expert, etc., et ce dans le seul but de déterminer la valeur que le bien aurait eue à l'ouverture de la succession, dans l'état où il se trouvait au moment de la donation<sup>Note 11</sup>.

**12.** - Par contre, s'agissant de la seconde donation, une difficulté à caractère juridique s'est rapidement révélée, liée aux paramètres à retenir pour définir l'état du bien « au jour de la donation ».

## **2. Problématique rencontrée**

**13.** - L'objet de ladite donation portait en effet sur un terrain nu, dénué alors de toute construction ou aménagement, d'une superficie de 3 870 mètres carrés. Depuis lors, la donataire y avait naturellement implanté sa résidence principale et divers aménagements d'aisance. Les valeurs des constructions, non incluses dans la libéralité, n'étant bien sûr pas concernées par les opérations de rapport.

**14.** - La lecture du titre de donation nous renseignait sur les règles d'urbanisme applicables à l'époque de la donation. Lesquelles autorisaient, par certificat d'urbanisme intégralement relaté à l'acte, des constructions de type habitation individuel sur surface de terrain de 1 500 mètres carrés minimum. Nous étions alors dans les années 70/80, en d'autres temps non sujets aux contraintes urbanistiques nouvelles, notamment initiées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain<sup>Note 12</sup>. Il en résultait donc qu'à l'époque de la donation, ledit terrain était, par principe et en raison de sa superficie suffisante en l'espèce, susceptible de pouvoir accueillir la construction de deux maisons d'habitation.

**15.** - Néanmoins, cette capacité du foncier à recevoir une constructibilité certaine est à replacer dans son époque. Depuis lors, les mœurs ont changé. La mode n'est plus à la tondeuse du dimanche matin. Un terrain qui pouvait apparaître d'une surface « raisonnable » il y a 40 ans devient aujourd'hui probablement trop grand et certainement financièrement inabordable. REMARQUE Il conviendra de veiller à ne pas sur-interpréter son état de l'époque, en considération du renchérissement actuel des valeurs immobilières.

**16.** - Or, des investigations plus contemporaines par ailleurs menées, il résultait qu'au jour du partage, ledit terrain était désormais classé en zonage AU dite « à urbaniser », au titre du Code de l'urbanisme et du document communal opposable (*C. urb., art. R. 123-6*). Celui-ci offrant désormais une urbanisation strictement limitée à des opérations d'ensemble et de plus nécessitant des réalisations d'équipements

publics et notamment de réseaux, préalables. Pire, ladite zone était appelée selon toute vraisemblance, renseignements pris auprès des services techniques compétents, à évoluer vers un nouveau déclassement, cette fois en zone A (agricole). Zonage pour lequel la constructibilité n'est possible que par exception.

**17.** - La difficulté, pour appliquer correctement le dispositif de l'article 860 du Code civil, est donc apparue à ce stade comme étant la suivante : indépendamment de l'état matériel du bien objet de la donation (ici un terrain nu), quel « état » était à retenir pour définition de la valeur vénale lorsque, comme en l'espèce, les potentialités juridico-urbanistiques du fonds ont évolué de façon radicale, dans l'intervalle écoulé entre la date de la donation et celle du décès ?

**18.** - Plus largement et autrement exprimé, quel état du bien retenir en vue de la liquidation si, dans l'intervalle, le terrain donné a changé de nature : constructible devenu moins constructible, voire inconstructible ?

### 3. Raisonement observé

**19.** - Pour approcher la réponse à cette question, il convient avant tout de rappeler la *ratio legis*, à savoir la raison d'être du rapport successoral, de la réunion fictive des libéralités et de la réduction de celles excessives, telle qu'elle a animé le législateur lorsqu'il a posé les règles de l'article 860. Le but est en effet de reconstituer la masse successorale comme si le fonds donné était resté aux mains du donateur. Quel devrait être, à l'issue d'une gestion en bon père de famille, l'état normal du bien ?

**20.** - Comme le résume très justement le Pr. Bernard Vareille<sup>Note 13</sup> : « il faut donc jauger la gestion intérimaire du donataire, pour voir si elle a été normale, ou si au contraire elle se distingue par son excellence ou par son impéritie. Seule la valeur résultant d'une gestion normale est rapportable ». Et de surcroît, en cas de changement de l'état du bien depuis l'époque de la donation, il ne peut en être tenu compte que s'il résulte d'une cause fortuite ou étrangère à l'industrie du gratifié<sup>Note 14</sup>.

**21.** - La Haute Cour précise le propos dans un arrêt récent en rappelant que « lorsqu'un terrain, objet d'une libéralité, était constructible à l'époque de la donation, et ne l'est plus au jour du partage, cette circonstance qui est étrangère à ce même gratifié, doit être prise en considération pour l'évaluation du bien au titre du rapport »<sup>Note 15</sup>.

**22.** - En effet, la logique de la dette de valeur qui gouverne les règles légales du rapport successoral invite à reconstituer la masse héréditaire comme si le donateur ne s'était pas séparé de la chose donnée. Et par conséquent à envisager ce qu'elle serait advenue entre ses mains. Il n'y a donc pas lieu de considérer les modifications de l'état<sup>Note 16</sup> imputables à la seule volonté du gratifié, mérite ou faute<sup>Note 17</sup>.

**23.** - Ici, il n'était pas à retenir l'éventuel accroissement de valeur apporté au terrain nu par l'adjonction d'une construction et de divers aménagements, imputables à la seule industrie du donataire. Plus encore, cela ne permettait pas non plus de cristalliser des droits anciens, dans un contexte où la problématique aurait reposé sur l'évaluation d'un terrain devenu inconstructible à l'aune du rapport et ce, alors qu'il l'était au moment de la donation et qu'il accueillait de longue date une construction<sup>Note 18</sup>.

**24.** - Faut-il en revanche considérer que si les parents, ou toute personne agissant en bon père de famille, étaient restés maîtres de la gestion de cette parcelle de terrain, celle-ci aurait été bâtie en exploitant à plein les capacités de construction offertes à l'époque de la donation, bien plus avantageuses que celles du jour du décès ?

**25.** - Or, des approches estimatives menées, il en découlait qu'en pareil cas la valeur réactualisée du terrain dans son état à l'époque de la donation (à savoir une parcelle potentiellement détachable en deux terrains offrant chacun des possibilités de construire), au vu des prix actuellement observés sur le marché, conduisait à retenir un chiffre global avoisinant les 400 000 €.

**26.** - Aussi, deux approches venaient à se confronter. Devait-on considérer que le différentiel de l'ordre de 150 000 € avec le profit finalement moindre qui pouvait aujourd'hui subsister chez la donataire (à savoir et selon les mêmes investigations de l'expert, une valeur réactualisée maximum de 250 000 € pour cette fois un terrain bâti, désormais démuné de toute constructibilité résiduelle) n'était imputable qu'à sa propre inertie ou négligence ?

**27.** - Ou bien au contraire, en l'espèce, devait-on prendre en compte la valeur d'un terrain qui ne pouvait plus être subdivisé en deux parcelles constructibles, tout simplement parce que les potentialités de ce terrain auraient évolué pareillement aux mains de qui que ce soit, à savoir vers la valorisation de 250 000 €, voire moins, potentiellement pondérée de perspectives d'évolution négatives ?

**28.** - Ce même terrain avait donc été simplement doté de ses possibilités maximales de constructibilité durant un certain laps de temps. Il était donc un fait que l'objet primordial de la donation avait été une chance de pouvoir « plus » construire.

#### **4. Questionnement**

**29.** - Comment fallait-il prendre en compte, dans la liquidation successorale, la présente chance offerte au donataire ? Et le fait que celui-ci s'en soit saisi ou pas ? Car il est une évidence que la valeur d'un terrain, comme c'est le cas pour tout bien, dépend de son utilité. Or ici, une partie de cette utilité, et donc de sa valorisation, dépendait d'un choix unilatéral de la propriétaire, d'une initiative qui en cette qualité même, lui appartenait de manière discrétionnaire : construire plus, ou non, détacher une autre parcelle constructible ou non. Ce choix, crucial, n'a été offert qu'au seul propriétaire du moment. Seul lui, en tant que propriétaire, pouvait l'exercer. Mais parallèlement, n'importe quelle personne revêtue de cette qualité de propriétaire aurait disposé de la même faculté d'arbitrage, aurait pu trancher entre l'option d'exploiter à plein, ou non, l'intégralité des capacités de construction qu'ouvrait le terrain offert à son pouvoir de maîtrise. Saisissant l'opportunité de construire jusqu'aux plafonds autorisés, tant que la chose était permise, il aurait de fait figé la constructibilité maximum, par la construction maximale. De même, il pouvait tout aussi bien ne pas emprunter cette voie, par négligence, ou par choix délibéré de placer ailleurs son intérêt, et ne pas saisir la possibilité de développer le bâti, avant qu'elle ne s'échappe.

**30.** - Une doctrine parmi les plus autorisées<sup>Note 19</sup> défend ce point de vue, qui semble avoir vocation à

s'étendre. Tout simplement parce qu'il est exprimé sur une thématique restée rare jusqu'à présent, mais qui va sans doute avoir tendance à se présenter de plus en plus souvent en pratique, pour les motifs ci-dessus expliqués : un mouvement urbanistique général de recul de la constructibilité, de plus couplé à une impulsion toujours plus précoce d'anticipation des libéralités, en vue de limiter la pression fiscale. Et chacun aura compris qu'aucun des facteurs précités ne semble avoir vocation à disparaître. REMARQUE Ici, la donataire avait su saisir l'opportunité de construire, mais seulement de manière partielle puisqu'au regard de ce que les règles de l'époque admettaient, elle aurait pu aller plus loin. Or, à sa place, qu'aurait fait le donateur, s'il n'avait pas donné, et s'il avait conservé la liberté (et la responsabilité qui va de pair, comme toujours) de disposer ?

**31.** - En effet, si pour établir un rapport de libéralité qui soit juste et conforme à ce que veut la loi (à savoir, tout simplement reconstituer la masse successorale), on doit rechercher la notion d'état juridique normal du terrain, alors l'objectif essentiel sera non pas de constater ce que le donataire a réalisé ou non, mais d'imaginer ce que le donateur lui-même aurait pu faire du même bien.

**32.** - Or ici, la difficulté provient du fait que l'état juridique de cette parcelle avait été étroitement lié à la volonté unilatérale (ci-dessus décrite) du propriétaire à l'instant T, quel qu'il fût. Cette subjectivité fondamentale empêche donc de pouvoir apprécier la chose aujourd'hui, a posteriori, de façon catégorique.

**33.** - Objectivement, ce fameux terrain avait simplement connu une chance temporaire d'être construit, et de l'être de manière plus développée qu'il ne l'avait en définitive été.

**34.** - Il semblait donc en conséquence, qu'il convenait de retenir, pour déterminer la valeur du rapport, un état du bien qui tienne compte du caractère provisoire de certains attributs qui l'accompagnaient, et donc d'un état juridique intrinsèquement aléatoire.

**35.** - En effet, si la donataire venait aujourd'hui à vendre globalement sa propriété (maison et terrain), elle la céderait certes à un prix moins élevé que si l'on pouvait transposer tout bonnement les conditions réglementaires en vigueur en 1978, date de la donation, sur les conditions du marché immobilier actuel. Ceci, parce que cette propriété serait désormais manifestement insusceptible d'une quelconque survalorisation, en raison du cadre urbanistique devenu entretemps beaucoup plus contraignant.

**36.** - En revanche, personne ne pourra soutenir qu'elle ne pourrait la vendre que comme un terrain nu et inconstructible, tout simplement parce que ce n'est plus un terrain nu, mais qu'au contraire il a été construit : le prix en tiendrait nécessairement compte, et serait forcément convenu en contemplation d'un bâtiment existant, susceptible même de reconstruction à l'identique s'il venait à être ravagé par un sinistre. La donation du terrain portait donc en elle l'empreinte de ce tempérament, dont il y avait lieu de tenir compte pour approcher le juste prix du rapport.

## 5. Conclusion

**37.** - La valeur de rapport devait donc s'interpréter comme étant un terme intermédiaire entre celle, d'une part d'un terrain divisible en deux parcelles à bâtir et, d'autre part celle d'un terrain nettement moins

constructible.

**38.** - La pondération étant à pratiquer dans un degré variable suivant la durée durant lequel le terrain avait profité de sa pleine constructibilité : si les chances offertes à la donataire de mieux valoriser son fonds avaient longtemps perduré, on devait plus se rapprocher d'une valeur actuelle de terrain constructible à plein telle qu'autorisée à l'origine (deux parcelles détachables), et le gain supérieur qu'on pouvait en attendre.

**39.** - En revanche, si leur durée d'application avait été brève, qu'elles avaient rapidement évolué après le transfert de propriété opéré par la donation, et que la donataire ne disposait donc que de peu de marge de réaction pour s'en saisir, le curseur était à déplacer plus dans l'autre direction, vers celui de la valorisation d'un simple terrain nu, réduit à l'assiette purement accessoire d'une construction et de ses aménagements connexes.

**40.** - En l'absence d'autres éléments permettant de mieux définir cette durée d'ouverture de l'opportunité, ou les contraintes patrimoniales ou extrapatrimoniales qui avaient pu peser sur la donataire au moment où il était possible de s'en saisir, et donc de mieux peser le degré de responsabilité passive de la donataire, il a été privilégié un terme médian entre les deux termes alternatifs de valorisations définis. Et de retenir, in fine, comme valeur de rapport :  $400\ 000\ €$  (terrain divisible) +  $250\ 000\ €$  (terrain non divisible) / 2 =  $325\ 000\ €$ .

**41.** - Réponse de Normand, diront certains. Certes, mais il en faut une, et qui présente un caractère technique<sup>Note 20</sup>, à toute problématique judiciaire. Au juge d'en apprécier souverainement la pertinence et de dire le droit.

**42.** - À l'appui du raisonnement proposé, citons un arrêt récemment rendu<sup>Note 21</sup> dans une problématique de valorisation concernant un foncier devenu lui « totalement » (dixit) inconstructible depuis la date de donation. Il a ainsi été jugé qu'en cas de changement dans l'état du bien donné depuis la date de la donation, il devait en être tenu compte dès lors qu'il résulte d'une cause fortuite ou étrangère à l'industrie du donataire et que « dans ces conditions, conformément à la jurisprudence constante, il convenait de constater et de tenir compte de cette nouvelle situation juridique résultant de la modification des documents d'urbanisme et peu importe que le donataire ait pu édifier une construction sur ce terrain à l'époque de la donation ». Et le présent arrêt en conclusion de rappeler, citant l'expert qui avait proposé un moyen terme en considération du fait que ledit terrain ne pouvait pas être estimé comme un terrain agricole, mais pas non plus comme un terrain véritablement constructible, proposant ainsi une valorisation à hauteur de  $20\ € / m^2$ , que « le tribunal a donc retenu à tort, une valeur médiane de  $90\ € / m^2$ , supérieure à la valeur actuelle du terrain nu devenu totalement inconstructible ». Dont acte.

---

Note 1 L. n° 71-523, 3 juill. 1971.

Note 2 Cass. 1re civ., 4 oct. 2005, n° 02-16.576 : *JurisData* n° 2005-030066.

Note 3 Cass. 1re civ., 27 juin 2000, n° 98-14.886 : *JurisData* n° 2000-002687. - Cass. 1re civ., 6 mai 1997, n° 95-12.480 : *JurisData* n° 1997-002102.

Note 4 Cass. 1re civ., 6 mai 1997, n° 95-12.480 : « [...] en affirmant de manière inexacte que la parcelle litigieuse avait une « destination

de terrain à bâtir », alors qu'elle se situait en zone non constructible à l'époque de la donation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Note 5 Cass. 1re civ., 2 déc. 1992, n° 91-11.487 : « mais attendu qu'il appartenait à la cour d'appel, pour estimer la valeur du bien légué, de rechercher la volonté de la testatrice qui avait fixé les modalités du rapport à succession imposé à M. ; que dès lors l'article 860 du Code civil se trouvait sans application en l'espèce ».

Note 6 Cass. 1re civ., 31 mai 2005, n° 03-11.133. - Cass. 1re civ., 14 janv. 2015, n° 13-24921.

Note 7 Cass. 1re civ., 4 oct. 2005, n° 02-16.576 : *JurisData* n° 2005-030066.

Note 8 Cass. 1re civ., 13 mai 2015, n° 13-27.541 : *JurisData* n° 2015-011165.

Note 9 CA Besançon, 10 avr. 2008, n° 05/01528 : « mais attendu que l'expert, avec raison, a privilégié la méthode d'évaluation par capitalisation, prenant pour base de calcul les loyers potentiels [...], qu'en effet, composé d'un local à usage artisanal et commercial et de six logements, l'immeuble n'est susceptible d'être cédé qu'en tant qu'immeuble de rapport ».

Note 10 CA Besançon, 10 avr. 2008, n° 06-00.443.

Note 11 Cass. 1re civ., 14 janv. 2015, n° 13-24.921 : *JurisData* n° 2015-000213. - Cass. 1re civ., 4 nov. 2015, n° 14-24.052 : *JurisData* n° 2015-024659.

Note 12 Dite SRU n° 2000-1208, 13 déc. 2000.

Note 13 Pr. B. Vareille, in *Rapport, réduction, et construction* : JCP N 2016, n° 22-23, 1185.

Note 14 Cass. 1re civ., 11 sept. 2013, n° 12-17.277.

Note 15 Cass. 1re civ., 22 oct. 2014, n° 13-24.911, 13-24.970 et 13-24.975.

Note 16 Cass. 1re civ., 31 oct. 1989, n° 87-17.948 : *JurisData* n° 1989-703606 : « attendu qu'en statuant ainsi, alors que le changement de destination des parcelles était dû à l'initiative du donataire et qu'il ne pouvait donc en être tenu compte, la cour d'appel a violé le texte susvisé. ».

Note 17 Cass. 1re civ. 31 oct. 1989, n° 87-17.948 : *JurisData* n° 1989-703606.

Note 18 Cass. 1re civ., 11 sept. 2013, n° 12-17.277 : *JurisData* n° 2013-018921 : « Qu'en considérant [...] que la valeur de la parcelle, au jour du décès, devait être fixée en tenant compte du caractère constructible du terrain, au motif inopérant que Mme Z. avait bâti un immeuble.

Note 19 Pr. B. Vareille, *Rapport, réduction, et construction* : JCP N 2016, n° 22-23, 1185.

Note 20 CPC, art. 238 : « Le technicien doit donner son avis sur les points pour l'examen desquels il a été commis. Il ne peut répondre à d'autres questions, sauf accord des parties. Il ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique ».

Note 21 CA Bastia, 13 avr. 2016, n° 15/00184 : *JurisData* n° 2016-009426.