



L'action en bornage judiciaire subordonnée à la contiguïté des fonds

Commentaire d'arrêt publié le 19/03/2019, vu 1812 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article rappelle qu'une action en bornage judiciaire n'est pas recevable si les propriétés à délimiter sont déjà séparées par une limite naturelle, à savoir une falaise. Il n'y a pas contiguïté des fonds.

Il résulte de l'article 646 du code civil que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Pour rappel, le bornage consiste à délimiter deux propriétés contiguës. En d'autres termes, on fixe la limite séparative entre deux parcelles de terrains par des bornes. Le bornage réalisé pourra se matérialiser par une clôture, une haie ou un mur de pierres par exemple.

Le bornage peut se faire à l'amiable si les parties sont d'accord ou à défaut, se fera par la saisine du tribunal d'instance.

Plusieurs conditions sont nécessaires pour mettre en application le bornage de deux terrains.

Dans cette affaire, il est évoqué le critère de la contiguïté des fonds à délimiter.

Un premier groupe A de personnes était constitué de propriétaires indivis de parcelles et un deuxième groupe B de personnes était également formé de propriétaires indivis de parcelles.

Les deux indivisions ont assigné en bornage Monsieur C propriétaire d'une parcelle.

La cour d'appel de Riom a rejeté la demande de bornage judiciaire et a relevé qu'il résultait du dossier que la propriété actuellement cadastrée n° [...] appartenant à Monsieur C était séparée par une falaise des fonds cadastrés n° [...] et [...] appartenant aux indivisions.

Cette situation géographique particulière se voyait parfaitement bien, notamment sur les photographies produites de part et d'autre. La cour d'appel a indiqué également qu'il était constant que l'action en bornage ne pouvait être exercée lorsque les fonds étaient séparés par une limite naturelle, ce qui était bien le cas en l'espèce s'agissant de la falaise qui dessinait entre les parcelles, une limite non seulement naturelle mais encore infranchissable sans moyen technique approprié et que si une falaise de plusieurs mètres ne suffisait pas à établir la limite naturelle d'un fonds, on se demandait bien quel autre bouleversement géologique majeur pourrait en constituer une.

Les juges d'appel avaient relevé que le litige en réalité semblait plutôt dominé par l'intérêt financier qui s'attachait à la location du terrain sur lequel une grande antenne avait été implantée il y a déjà plusieurs années au bord de la falaise sur l'emprise du fond de Monsieur C et que sous l'action en bornage se dissimulait, comme c'est souvent le cas, une véritable revendication de propriété.

Un pourvoi en cassation a été formé par un des indivisaires au motif notamment que la contiguïté constitue la condition nécessaire et suffisante à l'accueil d'une demande en bornage.

La cour de cassation dans une décision n°17-31270 en date du 13 décembre 2018 rejette le pourvoi et valide l'appréciation souveraine de la cour d'appel.

La cour de cassation a jugé que l'action en bornage n'était pas fondée, puisque c'est à bon droit qu'il a été retenu que l'action en bornage ne peut être exercée lorsque des fonds sont séparés par une limite naturelle et qu'il a été constaté que la parcelle n° [...] était séparée des parcelles n° [...] et [...] par une falaise dessinant une limite non seulement naturelle mais encore infranchissable sans moyens techniques appropriés.

Je reste à votre disposition [ici](#).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : [01.42.66.44.84](tel:01.42.66.44.84)