**Biens non délimités - Réponses adaptées à chaque cas d'espèce**

**Mis en ligne par ID CiTé le 23/01/2019**



Un "bien non délimité" est un ensemble de propriétés, de contenance déterminée, dont les limites séparatives n'ont pu, faute de détermination contradictoire, être portées au plan cadastral lors de la rénovation du cadastre ou après cette rénovation. Il s'ensuit que figure au plan cadastral une parcelle unique représentant le contour de l'ensemble des propriétés contiguës. Cette absence de détermination des limites de propriété au plan cadastral recouvre, au regard du droit civil, des situations juridiques diverses qui appellent de la part des juridictions judiciaires, des réponses adaptées à chaque cas d'espèce.

**Pour mettre fin à cette situation d'indétermination des limites de propriété, le droit civil offre principalement deux voies procédurales distinctes.**

Lorsque l'absence de délimitation du bien résulte d'un conflit entre les propriétaires sur l'emplacement et la matérialisation des limites de propriété, sans que le litige ne porte sur la consistance des droits de propriété en cause, le litige pourra être tranché dans le cadre d'une action en bornage portée devant le tribunal d'instance.

Lorsque la situation de "bien non délimité" résulte d'un conflit entre propriétaires sur la consistance même des droits de propriété en cause, le tribunal de grande instance sera seul compétent pour trancher le litige portant sur la propriété immobilière, que ce soit par exemple, dans le cadre d'une action en partage ou d'une action en revendication.

En revanche, les propriétaires peuvent se retrouver dans l'impossibilité d'obtenir judiciairement **la fixation de la ligne divisoire entre les parcelles composant le "bien non délimité",** lorsque le tribunal de grande instance, appréciant souverainement la situation, constate que la parcelle en cause constitue un accessoire indispensable aux immeubles voisins, caractérisant au regard du droit civil, une indivision forcée perpétuelle (v. en ce sens CA Angers, 3 juillet 2012, n° 10/03030 ; CA Rennes, 6 novembre 2016, n° 15/03974). L'accord unanime des indivisaires est alors requis pour mettre fin à cette indivision. Ainsi, les outils juridiques offerts par le droit civil permettent de lever les difficultés de fixation des limites à l'intérieur d'un "bien non délimité".

[**Sénat - R.M. N° 05772 - 2018-12-20**](http://www.senat.fr/questions/base/2018/qSEQ180605772.html)