

# L'organisation de communautés autour de biens non délimités

**Flora VERN**

Enseignante-chercheure, Université de Glasgow, Écosse

---

Les biens non délimités sont des immeubles dont la localisation géographique au sein d'une parcelle cadastrale plus grande est inconnue. La pluralité des propriétaires ne forme pas une indivision, et chacun devrait faire borner sa parcelle pour la localiser. Dans nombre de cas, toutefois, ces biens non délimités se caractérisent par la formation d'une communauté d'intérêts autour d'un territoire pour organiser la gouvernance de ces propriétés dont la jouissance est *de facto* collective.

**Mots clés :** Biens non délimités, Cadastre, Indivision, Communauté d'intérêt(s), Communautés usagères, Gouvernance, Jouissance collective

---

Les biens non délimités sont un artifice du cadastre français autour duquel peuvent émerger – bien que cela soit rare en pratique – des communautés organisées autour de la jouissance et de la préservation d'un territoire. La notion de biens non délimités désigne, en France, un ensemble d'immeubles dont la localisation géographique précise n'est pas connue, et qui sont désignés au cadastre sous le numéro d'une parcelle plus grande. Ne pouvant déterminer l'assiette foncière de leurs droits respectifs, sauf à faire borner leurs terrains à grands frais, les différents propriétaires de tels biens sont contraints d'exercer leurs droits en commun et d'instituer, le cas échéant, des organes de gouvernance pour organiser la prise de décisions concernant ces biens.

## ORIGINES

Le cadastre est né de la nécessité, pour les services fiscaux, de faire coïncider les titres de propriété avec la réalité géographique du territoire, dans

le but de répartir équitablement l'impôt entre les citoyens<sup>1</sup>. La confection d'un plan parcellaire est nécessaire pour documenter précisément le type de construction ou de culture sur chaque parcelle, et adapter l'impôt en conséquence. Le plan parcellaire est établi par des géomètres du cadastre en fonction des limites naturelles ou artificielles données aux parcelles, ainsi que de la contenance des titres des différents propriétaires.

Parmi les limites naturelles des parcelles foncières, on notera, par exemple, que les cours d'eau non domaniaux appartiennent aux propriétaires riverains *chacun en droit soi*, ce qui signifie que chaque parcelle s'avance jusqu'à une ligne située au milieu du cours d'eau sauf s'il existe un titre contraire<sup>2</sup>. De la même manière, l'existence d'une falaise ou de tout autre obstacle insurmontable marque la limite entre les deux propriétés qui la jouxtent<sup>3</sup>.

Le droit français reconnaît aussi, dans nombre de cas, l'existence de limites artificielles entre les propriétés, lorsque celles-ci correspondent à des impératifs supérieurs comme la sécurité juridique. La loi établit ainsi une présomption de mitoyenneté pour tous les murs, haies et clôtures qui en remplissent les conditions<sup>4</sup>, de sorte que la ligne séparative entre les deux héritages est réputée se trouver au milieu de l'ouvrage mitoyen, sauf la preuve d'un titre contraire. Renforçant cette idée, la jurisprudence ferme totalement l'action en bornage en présence de bâtiments jointifs, tant il serait contraire à la sécurité juridique de permettre la contestation des limites des parcelles foncières, et par suite la démolition d'au moins l'un des ouvrages<sup>5</sup>.

Dans tous les autres cas, la délimitation des parcelles foncières est réalisée au moyen d'un bornage amiable ou judiciaire<sup>6</sup>. Cette opération se fonde sur les limites topographiques décrites dans les actes juridiques,

1. JAILLARD Pierre, « Du cadastre napoléonien au cadastre numérisé », in Florence Bourillon & Nadine Vivier (dir.), *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Actes du colloque des 20-21 janv. 2005, t. 3, Paris, IGPDE, 2008, p. 233-239. DOI : 10.4000/books.igpde.10793

2. Art. L. 215-2 du C. env. ; Cass., civ., 11 déc. 1901, Joybert c. Laval-Noizet : D. 1902.I.353.

3. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 13 déc. 2018, n° 17-31270.

4. Art. 653 et 666 du C. civ.

5. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 25 juin 1970, n° 68-13674 : Bull. III, n° 443.

6. Art. 646 du C. civ.

sur les actes fonciers antérieurement établis par un géomètre (bornage, division, remembrement, etc.) et sur les limites naturelles ou artificielles secondaires. La vérification de la contenance des titres (la surface de terrain que chaque titre confère à son propriétaire) ou de la contenance cadastrale (la surface de la parcelle dessinée sur la matrice cadastrale) est également utilisée en dernier recours lorsque la demande en bornage porte sur l'intégralité d'une ou plusieurs parcelles, ce qui est nécessairement le cas en présence d'un bien non délimité. Ces éléments permettent aux géomètres-experts de redessiner le plan parcellaire du cadastre et d'apposer des marques physiques du bornage. La surface réelle des parcelles est alors mesurée dans une opération d'arpentage.

En droit français, le bornage est une pure faculté, qui est imprescriptible et peut être exercée à tout moment par les intéressés, sous réserve qu'il n'existe pas de bornage antérieur de ces terrains, matérialisé au sol par des bornes<sup>7</sup>, des traits de peinture ou la référence dans un procès-verbal de délimitation à tout élément présentant une permanence suffisante<sup>8</sup>. Cela signifie donc que, théoriquement, n'importe quel immeuble peut faire l'objet d'un bornage pour apparaître sur les documents cadastraux. Corrélativement, cela signifie aussi que les propriétaires ne sont nullement tenus de borner leurs terrains, et qu'ils peuvent choisir ou subir un état de non-délimitation. Il est donc possible, en droit français, que plusieurs titres de propriété distincts se réfèrent à différentes fractions d'une seule parcelle cadastrale, laquelle n'a jamais été subdivisée par une opération de bornage, de sorte que les diverses fractions de cette parcelle constituent autant de biens non délimités.

Les biens non délimités sont donc des immeubles entre lesquels il n'existe pas de limites artificielles ou naturelles, et qui n'ont jamais fait l'objet d'un bornage, de sorte qu'ils sont représentés au cadastre comme une parcelle unique alors que plusieurs propriétaires ont chacun des droits à prétendre sur une fraction de cet espace. En l'absence de bornage, les propriétaires sont toutefois dans l'impossibilité de savoir où se situent leurs parcelles qui, bien souvent, n'ont jamais été identifiées au-delà de leur appartenance à l'ensemble plus grand, interdisant ainsi

7. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 19 janv. 2011, n° 09-71207.

8. Cass, civ 3<sup>e</sup>, 4 juill. 2012, n° 10-26113, inédit.

toute délimitation même approximative des terrains<sup>9</sup>. Le titre mentionne ainsi un certain nombre d'hectares sis sur la parcelle connue des services cadastraux, sans aucune indication géographique quant à l'assiette de ces droits à l'intérieur de cette parcelle.

## NATURE JURIDIQUE

Les biens non délimités sont des immeubles qui font l'objet d'une appropriation individuelle de type exclusiviste, mais dont la localisation géographique au sein de la parcelle cadastrale n'est pas connue. Ils ne sont donc pas techniquement en indivision. Les propriétaires de tels biens forment toutefois une communauté d'intérêts, dans la mesure où ils ne peuvent jouir de l'immeuble que sous réserve de respecter les droits les uns des autres.

Il est important d'appuyer l'argument selon lequel les biens non délimités ne sont pas soumis au régime de l'indivision, qui consiste pour plusieurs personnes à exercer concurremment, sur le même bien, des droits de même nature. Chaque indivisaire peut jouir de la totalité du bien pourvu qu'il respecte le droit égal des autres indivisaires<sup>10</sup>, et chacun est titulaire d'une quote-part abstraite qui constitue une anticipation des résultats du partage<sup>11</sup>. Plus précisément, la quote-part représente la fraction de la valeur économique de la chose qui sera attribuée à son titulaire. Lorsqu'un indivisaire demande le partage, les choses indivises sont réparties en lots d'une valeur égale à la part de chacun dans l'indivision, le cas échéant en ajoutant le versement d'une soulte pour équilibrer les lots<sup>12</sup>. La notion de répartition équitable en valeur se retrouve également dans la comptabilité de l'indivision, qui permet d'imputer les créances et les dettes de chaque indivisaire relativement à la conservation de la chose sur la part qu'il pourra prélever lors du partage<sup>13</sup>. Il en résulte que

---

9. *Demain, le territoire*. Rapport du 114<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France, 27-30 mai 2018 (Cannes). Paris, LexisNexis, 2018, p. 55 : n° 1199. [En ligne, consulté le 29/07/2024.] URL : [rapport-congres-desnotaires.fr/2018-rapport-du-114e-congres](http://rapport-congres-desnotaires.fr/2018-rapport-du-114e-congres)

10. Art. 815-9 du C. civ.

11. Dross William, *Droit civil : Les choses*, Paris : LGDJ, 2012 : n° 160.

12. Art. 826 du C. civ.

13. Art. 815-13 du C. civ. ; Cass., civ. 1<sup>re</sup>, 14 avr. 2021, n° 19-21313.

les indivisaires ne peuvent agir en paiement de leurs créances pendant l'indivision, ce qui a pour conséquence que la prescription ne court pas entre les indivisaires, dont les obligations respectives sont reportées sur la quote-part de chacun<sup>14</sup>.

Rien de tout cela n'est applicable aux biens non délimités. Le titre de propriété ne confère pas, dans ce cas, une fraction de la *valeur* de la parcelle cadastrée, mais une certaine *surface* de terrain dont l'assiette exacte est encore à déterminer<sup>15</sup>. La contenance du titre n'est, d'ailleurs, pas exprimée sous la forme d'une fraction ou d'un pourcentage, mais au moyen d'une valeur absolue comme un certain nombre d'hectares<sup>16</sup>. Par suite, lorsque les biens non délimités font l'objet d'un bornage destiné à identifier la parcelle de chaque propriétaire au cadastre et par l'implantation de bornes au sol, aucune comptabilité particulière n'est tenue. Les créances et les dettes de chacun sont des obligations personnelles ordinaires, soumises à la prescription de droit commun, et ne sont jamais imputées sur la quantité de terrain dont chacun est propriétaire. La notion de bien non délimité est donc exclusive de l'indivision. Les biens non délimités sont des propriétés indépendantes, qui sont seulement représentées par les services du cadastre au sein d'une parcelle unique qui détermine le contour extérieur de la zone dans laquelle les biens se situent<sup>17</sup>.

## ÉLÉMENTS DE RÉGIME

Les biens non délimités sont une réalité foncière qui demeure, à ce jour, largement ignorée du législateur et d'une large part de la doctrine juridique alors qu'ils représentent environ 350 000 parcelles sur le territoire français, et jusqu'à 15 % de la surface totale de la Corse<sup>18</sup>. Ils ne sont soumis à aucun statut particulier, ce qui suppose de rechercher dans le droit commun les éléments de régime qui leur sont applicables.

14. Cass., civ. 1<sup>re</sup>, 5 déc. 1978, n° 77-10692 : Bull. I, n° 377.

15. DUPUIS-BERNARD Rachel & LORISSON Guillaume, « Les biens non délimités », *Revue Lamy de droit civil – RLDC*, 2018, n° 159, p. 31 s.

16. *Demain, le territoire*, op. cit., p. 55 : n° 1198.

17. Ministère du Budget, Rép. min. n° 5929, *J.O. Sénat* du 7 nov. 2013, p. 3231.

18. Ministère du Budget, Rapport public : Éléments de diagnostic sur les conséquences de la décision du Conseil constitutionnel du 29 déc. 2012 en matière de droits de succession en Corse, oct. 2013, p. 18-19.

En premier lieu, les biens non délimités demeurent, par définition, des parcelles appartenant divisément à leurs propriétaires, mais dont les limites n'ont pas été matérialisées au sol ni sur les documents cadastraux<sup>19</sup>. Il en résulte que ces biens ne relèvent pas du régime légal de l'indivision et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une action en partage ; ils relèvent exclusivement de l'action en bornage<sup>20</sup>, sauf évidemment à ce que certains biens non délimités soient, de surcroît, détenus en indivision par plusieurs propriétaires qui pourront les partager entre eux indépendamment de l'opération de bornage de la parcelle plus grande. Les deux actions ont des objets similaires – répartir des biens entre plusieurs personnes –, mais elles diffèrent radicalement en ce que le partage d'indivision tient compte de la valeur économique des lots, alors que le bornage s'intéresse uniquement à la surface mesurée des terrains.

Le partage d'une indivision est possible à tout moment, au moyen d'une licitation si aucune répartition équitable en nature ne peut être trouvée, parce que le mécanisme repose sur une équité en valeur. Or, si le bornage des biens non délimités est également un droit absolu, il aboutit très rarement en pratique parce que la licitation est, par définition, impossible<sup>21</sup>. Les biens soumis à ce régime sont généralement des terres de peu de valeur ou situées dans des zones difficilement accessibles comme des marais, des friches et des vallées encaissées<sup>22</sup>. Dans ce contexte, l'arpentage, qui permet de mesurer précisément le terrain et de proposer une délimitation, a généralement un coût dissuasif au regard de la valeur des parcelles qui seraient issues du bornage. Ailleurs, les biens non délimités se trouvent sur un terrain hétérogène en nature qui comporte, par exemple, des zones de prairie et de forêt, mais aussi de marais et de roche. Pour peu que le bornage soit économiquement viable, il susciterait des litiges sans fin pour l'attribution de tel ou tel type de sol, dont l'utilité pratique est supérieure à celle du terrain d'autres parcelles issues de la division.

19. SALVAT Olivier, « Une lacune du cadastre rénové : Les biens non délimités », *J.C.P. N.*, 2010, 1004.

20. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 12 déc. 2019, n° 18-19291 : inédit.

21. Voir l'étude d'ensemble de CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, Mémoire de géomètre-expert, CNAM, 2020.

22. CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, *op. cit.*

Les biens non délimités constituent ainsi, pour la plupart, un reliquat des terres que l'on ne peut pas commodément borner<sup>23</sup>.

En second lieu, les biens non délimités ne sont pas soumis au régime légal de l'indivision et ne bénéficient pas, à ce titre, des règles légales permettant de prendre à la majorité toutes les décisions relevant de l'administration des biens<sup>24</sup>. Dans le silence de la loi, les biens non délimités se retrouvent dans la situation de l'indivision du Code Napoléon de 1804, dans laquelle toutes les décisions se prenaient à l'unanimité. Il en résulte, par exemple, que tous les propriétaires sont appelés à la cause dans une action en justice concernant un trouble survenu entre eux<sup>25</sup>. Les propriétaires de biens non délimités peuvent évidemment vendre leur immeuble sous réserve de la même incertitude quant à son emplacement<sup>26</sup>. Toutefois, pour toute décision relative à la gestion des biens non délimités, les propriétaires risquent à chaque instant d'enfreindre les droits des autres propriétaires, qui ne connaissent pas non plus la localisation de leurs immeubles<sup>27</sup>. Dans la pratique, il existe des accords qui prennent généralement la forme d'usages immémoriaux en vertu desquels les propriétaires se répartissent soit la surface géographique du sol<sup>28</sup>, soit la jouissance des utilités et des fruits de la terre – la pâture, le parcours, les ressources minières ou sylvicoles, etc. Cette solution est notamment mise en œuvre chaque fois que les biens non délimités sont d'anciens communaux, qui ont été acquis ou partagés en propriété entre les habitants au moment de la Révolution, mais qui n'ont jamais fait l'objet d'une délimitation cadastrale parce qu'ils ont continué d'être exploités en commun sans que personne n'en demande le bornage<sup>29</sup>.

Si nombre de biens non délimités perdurent en raison du désintérêt que leur portent les propriétaires, il en existe appartenant à une communauté de propriétaires qui trouvent un intérêt à ce statut inextricable. L'absence d'indivision interdit le partage, alors que le bornage est généralement

---

23. SALVAT Olivier, « Une lacune du cadastre rénové : Les biens non délimités », *op. cit.*

24. Art. 815-3 du C. civ.

25. *Demain, le territoire*, *op. cit.*, p. 56 : n° 1200.

26. *Ibid.*, n°s 1101-1102.

27. DUPUIS-BERNARD Rachel & LORISSON Guillaume, « Les biens non délimités », *op. cit.*, p. 31.

28. *Ibid.*

29. SALVAT Olivier, « Une lacune du cadastre rénové : Les biens non délimités », *op. cit.*

impraticable et excessivement onéreux, ce qui garantit le *statu quo*. Par ailleurs, les biens non délimités échappent, pour leur gestion, aux règles contraignantes de l'indivision conventionnelle<sup>30</sup> et au statut impératif de la copropriété des immeubles bâtis<sup>31</sup>, autorisant ainsi les propriétaires à opter pour l'organisation de leur choix. Lorsque les propriétaires se mobilisent autour de leurs biens non délimités, on assiste donc à la formation d'une communauté usagère et de modes de gouvernance originaux.

## COMMUNAUTÉ USAGÈRE

La particularité des biens non délimités réside dans la formation d'une communauté d'intérêts autour d'un territoire pour organiser la gouvernance de ces propriétés dont la jouissance est *de facto* collective. Ces communautés prennent des formes diverses, allant de mécanismes diffus fondés sur la coutume et les usages locaux, jusqu'à des entités dotées de la personnalité morale. La fonction et l'usage des biens non délimités y obéissent toutefois à des logiques similaires.

Les biens non délimités sont généralement des propriétés non bâties<sup>32</sup>. En effet, dès lors qu'un bâtiment à usage privatif, par exemple d'habitation, est implanté sur un terrain, l'emprise au sol de celui-ci détermine géographiquement la localisation de la parcelle. Celle-ci ne pourra varier qu'à la marge, au niveau du terrain attenant à la bâtisse. La présence d'édifices et constructions privatives est donc, sinon exclusive du bien non délimité, une forte incitation au bornage et à la délimitation effective des parcelles qui devient alors possible. On observera toutefois qu'un bien non délimité peut comporter quelques ouvrages plus modestes dont l'usage est collectif, comme un ancien four ou un puits<sup>33</sup>. Il perdure, dans ce cas, une véritable incertitude sur la localisation des terrains appartenant aux différents propriétaires, d'autant que de tels ouvrages ne suscitent pas, en principe, de conflits d'usage ou de volonté d'exclure autrui, et sont d'ailleurs souvent grevés de servitudes.

---

30. Art. 1873-2 s. du C. civ.

31. Loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

32. DUPUIS-BERNARD Rachel & LORISSON Guillaume, « Les biens non délimités », *op. cit.*, p. 31.

33. CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, *op. cit.*, p. 16, 66.



Il résulte de ce qui précède que les biens non délimités sont également *de facto* inconstructibles, sauf l'accord unanime des propriétaires, par exemple pour l'édification d'un ouvrage dont l'utilité est alors collective. Ces biens ont donc la particularité d'échapper aux logiques d'urbanisation et d'artificialisation des sols, ce qui permet de préserver les paysages.

La jouissance du bien non délimité est parfois répartie, par un accord unanime entre les propriétaires ou leur entente immémoriale, en plusieurs zones. En pratique, il est très fréquent que les propriétaires de biens non délimités soient également titulaires de parcelles adjacentes qui sont, pour leur part, délimitées. Il est donc logique que chaque propriétaire jouisse de la zone de bien non délimité qui est la plus proche de sa parcelle. Dans ce cas, la jouissance exclusive d'une zone de terrain préfigure le résultat du bornage, qui ne variera qu'à la marge pour offrir à chacun une parcelle d'un seul tenant<sup>34</sup>. La même logique préside, par exemple, à l'attribution préférentielle des lots de bien non délimité aux propriétaires des parcelles riveraines en milieu forestier, pour éviter le morcellement<sup>35</sup>.

Il est très fréquent également que la jouissance des biens non délimités soit répartie en fonction des utilités de la terre. Chaque propriétaire pourra ainsi prétendre à certains fruits ou utilités de la terre, concurremment avec les autres propriétaires, comme dans le système coutumier des propriétés simultanées de l'ancien droit<sup>36</sup>. Dans les zones marquées par le pastoralisme, l'entente des propriétaires pour la jouissance des biens non délimités peut ainsi prévoir le droit de ramasser du bois de chauffage et de couper un certain nombre d'arbres pour en récupérer le bois. Il existe aussi des droits de parcours pour le bétail<sup>37</sup>. La caractéristique du parcours est qu'il s'exerce généralement sur une grande étendue de terrain, mais il n'est pas incompatible avec d'autres usages du sol comme la promenade, la pêche, la chasse ou la collecte de bois. Une telle répartition de la jouissance des utilités des biens non délimités ne permet pas d'anticiper le bornage, qui

34. *Demain, le territoire*, op. cit., p.56 : n° 1200.

35. CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, op. cit., p. 44.

36. PATAULT Anne-Marie, *Introduction historique au droit des biens*, Paris, PUF, 1989.

37. Cette situation est notamment observée sur les volcans du Puy-de-Dôme : VERN Flora, « Les vertus environnementales d'un commun : Le cas des biens non délimités du Puy-de-Dôme », *RJE*, vol. 48, n° 2, 2023, p. 305. [En ligne, consulté le 29/07/2024.] URL : <https://droit.cairn.info/revue-juridique-de-l-environnement-2023-HS22-page-305>

demeurera alors aussi onéreux qu'hypothétique puisqu'il aboutirait à priver les éleveurs de l'usage du grand terrain nécessaire à leurs troupeaux.

Enfin, il peut arriver que la localisation des lots de bien non délimité soit connue assez précisément, mais que la parcelle conserve ce statut faute d'intérêt à réaliser un bornage. Tel est le cas de certaines cours communes détenues en bien non délimité<sup>38</sup>. Le bornage n'est pas demandé pour la bonne et simple raison que les accessoires des parcelles riveraines demeureraient, à l'issue de celui-ci, considérées comme une copropriété forcée et perpétuelle. La même technique est à l'œuvre dans plusieurs voiries privées nantaises cadastrées sous la qualification de bien non délimité, mais dont la propriété est répartie entre les propriétaires riverains, ce qui permettrait théoriquement le bornage<sup>39</sup>. Situées dans des lotissements, ces voies appartiennent aux propriétaires des parcelles contiguës, chacun jusqu'au milieu de la rue<sup>40</sup>. La solution prévue dans les titres est identique à celle reconnue par la loi pour les cours d'eau, à ceci près qu'une voie n'est pas considérée comme une limite naturelle ou artificielle des propriétés. Un bornage serait donc nécessaire pour sortir du régime des biens non délimités<sup>41</sup>. Celui-ci n'est toutefois pas demandé par les riverains qui ont besoin de pouvoir utiliser cette voie privée pour accéder à leurs logements. Le bornage serait ainsi nécessairement suivi de la mise en copropriété forcée des parcelles qui en seraient issues, ou de l'établissement de servitudes de passage entre ces mêmes parcelles. Dans ce cas, le bien non délimité perdure parce qu'il constitue un commun foncier nécessaire aux riverains.

La survivance des biens non délimités s'explique ainsi, outre les cas de désintérêt des propriétaires, par le fait qu'une communauté se forme autour d'un territoire. Chaque propriétaire a intérêt à jouir de la totalité de la surface de la parcelle, à la condition de respecter les droits des autres propriétaires, et particulièrement de ne pas détériorer le bien, de ne pas construire dessus, et de ne pas prélever plus que sa part des fruits et produits de la terre.

---

38. CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, op. cit., p. 26, 37, 41.

39. *Ibid.*, p. 23, 26.

40. *Ibid.*, p. 31-32.

41. *Ibid.*, p. 67-69.

## GOUVERNANCE

Les biens non délimités sont refoulés par le droit civil, qui ne reconnaît pas cette forme de propriété foncière, exercée de manière dégradée dans la mesure où elle n'a pas d'assiette géographique clairement déterminée. Aucun texte ne réglemente, par suite, les conventions que peuvent former les propriétaires pour organiser la jouissance de la parcelle sur laquelle se trouvent leurs terrains.

Les accords ou les usages organisant une jouissance exclusive du sol n'ont, évidemment, aucune valeur juridique face au bornage, amiable ou judiciaire, qui peut être demandé à tout moment par l'un des propriétaires<sup>42</sup>. Seul l'arpentage réalisé par un géomètre-expert pourra, dans ce cas, confirmer que les lots grossièrement délimités par les propriétaires ont bien la contenance prévue dans leurs titres, et ajuster leurs limites le cas échéant. Une fois le bornage réalisé, chaque propriétaire est libre d'exercer ses droits comme il l'entend sur l'assiette foncière qui lui a été attribuée.

En revanche, lorsque l'accord des propriétaires porte sur la seule jouissance commune de la parcelle dans l'attente d'un bornage qui, peut-être, ne surviendra jamais, tout porte à croire que les propriétaires sont libres de s'organiser comme ils le souhaitent et qu'une action en justice relative au respect de cet accord serait recevable. Certains biens non délimités sont ainsi gérés au moyen d'une association loi de 1901 ou d'une association syndicale libre (ASL). Celle-ci réglemente les usages de la terre susceptibles d'entraîner une rivalité entre les propriétaires, en accordant à chacun une part proportionnelle à la surface de terrain lui appartenant<sup>43</sup>. Un mode de gestion analogue, au moyen d'une ASL, est utilisé entre les propriétaires de biens non délimités urbains<sup>44</sup>. Sous plusieurs dénominations, ces entités permettent à des propriétaires privés d'organiser ensemble certains aspects de la gestion de terrains interdépendants, par exemple pour assurer leur entretien ou en confier la jouissance à un tiers. Dans les deux cas, le statut juridique que se donnent les propriétaires sera pris en

---

42. *Demain, le territoire*, op. cit., p. 56 : n° 1200.

43. VERN Flora, « Les vertus environnementales d'un commun : Le cas des biens non délimités du Puy-de-Dôme », op. cit.

44. CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, op. cit., p. 67-69.

compte par le juge pour les litiges relatifs à la jouissance et à l'entretien des biens non délimités.

Les biens non délimités peuvent ainsi être considérés comme de véritables communs, dans la mesure où ils permettent l'émergence d'une communauté liée à un territoire, et prenant en charge la gouvernance de celui-ci.

### Bibliographie indicative

*Demain, le territoire*. Rapport du 114<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France, 27-30 mai 2018 (Cannes). Paris, LexisNexis, 2018. [En ligne, consulté le 29/07/2024.] URL : [rapport-congresdesnotaires.fr/2018-rapport-du-114e-congres](http://rapport-congresdesnotaires.fr/2018-rapport-du-114e-congres)

CEPAS Lionel, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, Mémoire de géomètre-expert, CNAM, 2020.

DELAQUERIE Géraldine, « Les biens non délimités », *Petites Affiches*, 11 mai 2018, n° 94-95, p. 30-35. [En ligne, consulté le 29/07/2024.] URL : [actu-juridique.fr/professions/les-biens-non-delimites/](http://actu-juridique.fr/professions/les-biens-non-delimites/)

DUPUIS-BERNARD Rachel & LORISSON Guillaume, « Les biens non délimités », *Revue Lamy de droit civil*, 2018, n° 159, p. 31 et suiv.

SALVAT Olivier, « Une lacune du cadastre rénové : Les biens non délimités », *J.C.P. N.*, n° 1004, 2010.

VERN Flora, « Les vertus environnementales d'un commun : Le cas des biens non délimités du Puy-de-Dôme », *RJE*, vol. 48, n° 2, 2023, p. 305. [En ligne, consulté le 29/07/2024.] URL : [hal.science/hal-04086133](https://hal.science/hal-04086133)