

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 13 décembre 2018**

**N° de pourvoi: 17-31270**

ECLI:FR:CCASS:2018:C301091

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 17 juillet 2017), que Mmes Jeannine et Anne-Marie Z... et MM. B..., C... et D... Z..., propriétaires indivis des parcelles cadastrées section [...] et [...], ainsi que Mmes Claudine et Catherine E... et M. X..., propriétaires indivis de la parcelle cadastrée même section n° [...], ont assigné en bornage M. Y..., propriétaire de la parcelle cadastrée section [...];

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande alors, selon le moyen, que la contiguïté constitue la condition nécessaire et suffisante à l'accueil d'une demande en bornage ; qu'en relevant que l'« action en bornage ne p(ourrait) être exercée lorsque les fonds sont séparés par une limite naturelle » et qu'il n'y avait pas lieu à bornage aux motifs qu'une falaise, « limite naturelle mais encore infranchissable sans moyen technique approprié » se « dessin(erait) » entre les parcelles en cause, quand cette circonstance n'était pas de nature à faire obstacle au bornage de fonds contigus, la cour d'appel a violé l'article 646 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'action en bornage ne peut être exercée

lorsque des fonds sont séparés par une limite naturelle et 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, la cour d'appel en a exactement déduit que l'action n'était pas fondée ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize décembre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS QU'il résulte du dossier que dans les titres des parties leurs propriétés respectives ne sont désignées que par la référence cadastrale, le nom du lieu et la contenance, sans plus de précisions quant aux limites géographiques de chaque fond ; qu'il n'est pas contesté et résulte également du dossier que la propriété actuellement cadastrée n° [...] appartenant à M. Patrice Y... est séparée par une falaise des fonds cadastrés n° [...] et [...] appartenant aux intimés ; que cette situation géographique particulière se voit parfaitement bien, notamment sur les photographies produites de part et d'autre ; qu'au soutien de leur action en bornage et dans ces conditions, les conjoints Z... X... E... versent au dossier un « procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites » établi à leur demande par le cabinet GEOVAL, auquel M. Y... convoqué n'a pas participé ; que d'après le cabinet GEOVAL il faudrait considérer que l'emprise des parcelles n° [...] et surtout 296, s'étendrait pour partie jusque sur le haut de la falaise ; que dans son rapport le cabinet GEOVAL mentionne qu'il a établi un bornage, en l'absence de M. Y... alors qu'aucun titre de propriété ne lui avait été présenté ni aucun document supplémentaire et que « les parties n'ont pas fait de déclaration sur la définition des limites » (page 5) ; qu'en réalité le cabinet GEOVAL s'est fondé uniquement sur quelques bornes qu'il a trouvées sur place sans plus de précision ; que tout ceci n'est pas sérieux ; que,

surtout, il est constant que l'action en bornage ne peut être exercée lorsque les fonds sont séparés par une limite naturelle, ce qui est bien le cas en l'espèce s'agissant de la falaise qui dessine entre la parcelle de l'appelant et celles des intimés, une limite non seulement naturelle mais encore infranchissable sans moyen technique approprié (cf. Civ. 3e, 12 octobre 2014, n° 03-12.737) ; que si une falaise de plusieurs mètres ne suffit pas à établir la limite naturelle d'un fonds, on se demande bien quel autre bouleversement géologique majeur pourrait en constituer une ; que le litige en réalité semble plutôt dominé par l'intérêt financier qui s'attache à la location du terrain sur lequel une grande antenne a été implantée il y a déjà plusieurs années au bord de la falaise sur l'emprise du fond cadastré actuellement n° [...] ; que sous l'action en bornage se dissimule, comme c'est souvent le cas, une véritable revendication de propriété ; que le jugement sera donc infirmé ;

1°) ALORS QUE la contiguïté constitue la condition nécessaire et suffisante à l'accueil d'une demande en bornage ; qu'en relevant que l'« action en bornage ne p(ourrait) être exercée lorsque les fonds sont séparés par une limite naturelle » et qu'il n'y avait pas lieu à bornage aux motifs qu'une falaise, « limite naturelle mais encore infranchissable sans moyen technique approprié » se « dessin(era)it » entre les parcelles en cause (arrêt, p. 5, pén. et dern. al.), quand cette circonstance n'était pas de nature à faire obstacle au bornage de fonds contigus, la cour d'appel a violé l'article 654 du code civil ;

2°) ALORS QUE les limites d'une propriété ne sont pas, en droit liées à la topographie des lieux ; qu'en se bornant à relever, pour débouter M. X... de sa demande tendant au bornage judiciaire des parcelles litigieuses qu'elles étaient « séparées » par une falaise révélant un « bouleversement géologique majeur » qui « suffi(rait) » à établir une limite « naturelle » entre elles (arrêt, p. 5, al. 4 et dern. al.) sans rechercher, comme elle y était invitée, si la limite divisoire résultant des documents de la cause ne se situait pas en surplomb et au-delà de la falaise (conclusion des intimés, p. 4 et 5 in fine), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 654 du code civil ;

3°) ALORS QUE les juges ont l'interdiction de dénaturer les conclusions des parties ; qu'en déboutant M. X... de sa demande aux motifs qu'il n'aurait pas été contesté par les parties que les parcelles litigieuses étaient « séparées » par une falaise (arrêt, p. 5, al. 4) quand les consorts Z... X... E... « contest(ai)ent vigoureusement que la falaise (fut) une limite naturelle » fixant la ligne divisoire (leurs conclusions, p. 4, al. 5, se poursuivant p. 5), la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ensemble le principe interdisant aux juges de dénaturer les conclusions des parties ;

4°) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les documents soumis à son appréciation ; qu'en jugeant que la « séparation » des parcelles litigieuses par la falaise se « vo(yait) parfaitement bien (

) sur les photographies produites de part et d'autres » (arrêt, p. 5, al. 4, nous soulignons), quand il s'évinçait clairement des « photo Géoportail » versées aux débats par M. X... (son bordereau de communication de pièces, n° 10 à 13), sur lesquelles les plans cadastraux se superposaient à une photographie aérienne, que la ligne divisoire n'épousait pas la bordure de la falaise, la cour d'appel a violé le principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ;

5°) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les écrits soumis à son appréciation ; qu'en jugeant qu'« en réalité le cabinet Géoval s'(était) fondé uniquement sur quelques bornes qu'il a(vait) trouvées sur place, sans plus de précision » pour en conclure que « tout ceci n'(était) pas sérieux » et écarter des débats le procès-verbal de bornage établi par ce dernier (arrêt, p. 5, al. 8 et antépen. al.) quand ce document indiquait qu'au titre des « éléments analysés pour la définition des limites » reproduits en annexe, le géomètre-expert s'était fondé sur « le plan cadastral actuel », « le plan cadastral avant remembrement », « le plan de remembrement » et le « plan Napoléonien de 1844 » (procès-verbal, p. 5), avant de renseigner précisément la localisation des bornes de type « Feno » retrouvées sur les lieux auxquelles il avait confronté les limites établies par les documents examinés (procès-verbal, p. 5), mentions dont il s'évinçait clairement que les opérations de bornage avaient été réalisées dans le respect des règles de l'art, après que l'expert ait examiné l'ensemble des documents susceptibles de déterminer la limite divisoire des fonds, la cour d'appel a violé le principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Riom , du 17 juillet 2017